

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج-
University of mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba
كلية الحقوق و العلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: تهيئة وتعمير

الموسومة بـ:

منازعات الدفاتر العقارية في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:

الدكتور: بوعافية رضا

إعداد الطالبتين:

مطرح خضرة

خلفي سهيلة

لجنة المناقشة

الاسم و اللقب	الرتبة	الصفة
الأستاذ: حمزة عياش	أستاذ محاضر - أ-	رئيسا
الأستاذ: بوعافية رضا	أستاذ محاضر - أ-	مشرفا و مقررا
الأستاذ: لفقيير بولنوار	أستاذ محاضر - أ-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2022 - 2023.

تاريخ المناقشة: 22 - 06 - 2023.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

دؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا المضي، أ، مظه،
السيد(ة): الصفحة: طالب، أستاذ، باحث
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: الصادر بتاريخ:
المسجل(ة) بـ:
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها:
أصبح بشرفي أي، ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 023 / 06 / 14
توقيع المعني (ة)

J

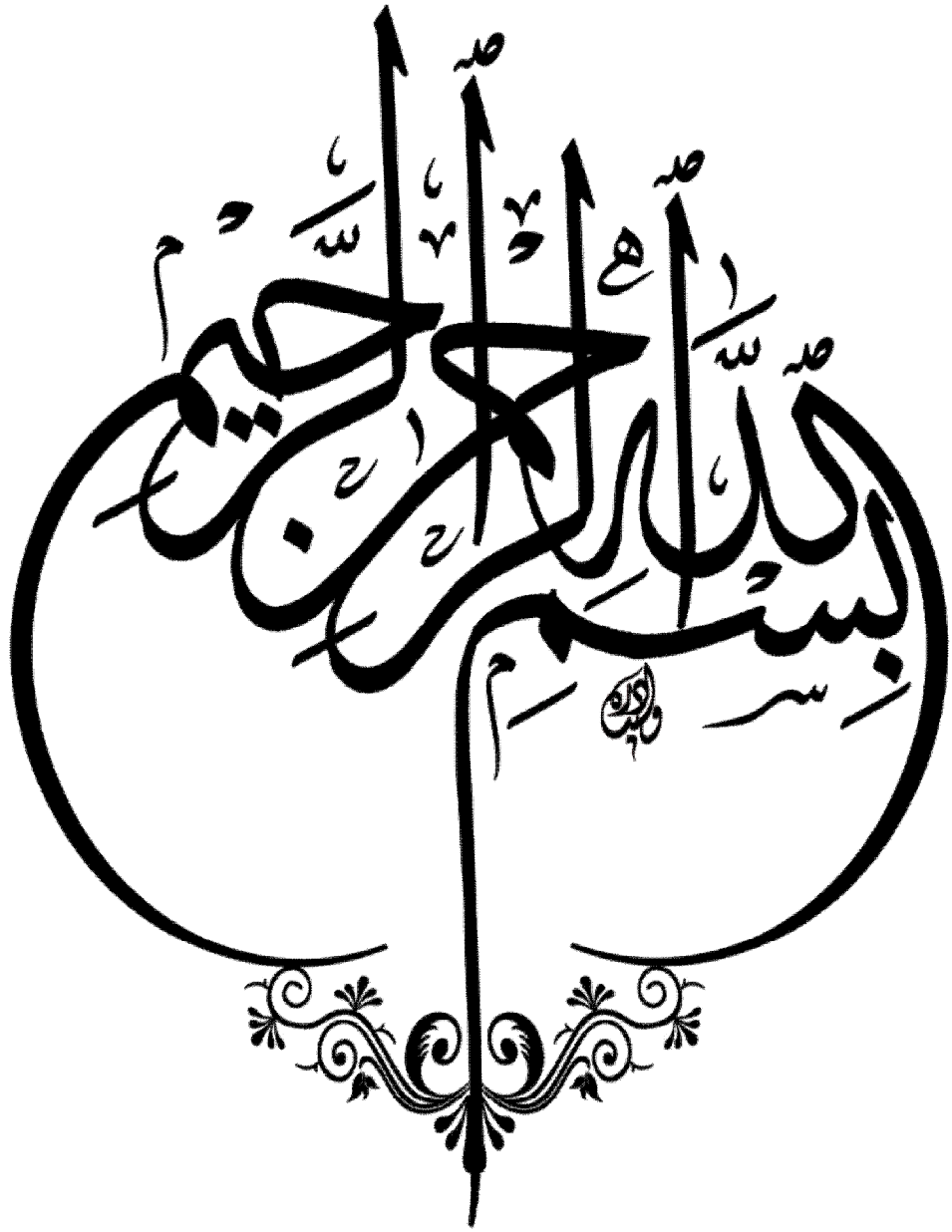
الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

دؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

أنا المضي، أ، مظه،
السيد(ة): الصفحة: طالب، أستاذ، باحث
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: الصادر بتاريخ:
المسجل(ة) بـ:
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها:
أصبح بشرفي أي، ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 023 / 06 / 14
توقيع المعني (ة)



"وَقُلْ رَبِّيَ رَبُّكُمْ
عَلَيْكُمْ"

إهداء

إلى روح والدي العزيز رحمه الله

إلى والدتي أطال الله في عمرها وأعانني على طاعتها وبرها

إلى زوجي و أبنائي الذين تفانوا في توفير الجو الملائم لإنجاز هذا العمل.

مطرح خضرة

إلى الوالدين أطال الله في عمرهما وأعانني على طاعتهما وبرهما.

إلى عائلتي، إلى كل من ساندني في إنجاز هذا العمل

خلفي سهيلة

شكر وعرفان

نحمد الله عز وجل ونثنى عليه الخير كله فهو صاحب الفضل والمنة

في إنجاز هذا البحث وإكماله

أسمى عبارات الشكر والعرفان والتقدير نتقدم بها إلى

الأستاذ المشرف الدكتور المحترم: بوعافية رضا

اعترافاً له بالفضل وامتناناً له

على حسن المعاملة ودقة التوجيه والإشراف

كما نتقدم بالشكر الجزيل لكل عضو في اللجنة

وإلى كل من ساهم بجهده ووقته من قريب أو من بعيد في إخراج

هذا العمل المتواضع.



مقدمة

لقد اهتم المجتمع القديم والحديث بالأرض واعتبرها من أهم أساسيات حياته الاجتماعية والاقتصادية وبذلك أصبحت ترتبط بهويته ومقوماته، فلا يمكن أن نتصور

مجتمعا بدون أرض يملكها ويحافظ عليها ويحارب من أجلها، باعتبارها الثروة الحقيقية والدائمة له، فالعقار هو الثروة التي لا تزول بزوال الأفراد، وقد وجدت غريزة حب امتلاكه منذ الأزل، فالكل ينشغل باكتسابه وتملكه، لما له من أهمية بالغة في التنمية الاجتماعية والاقتصادية المرجوة.

وبتطور هذه المجتمعات نشأت فكرة النزاعات بين الأفراد ثم تطورت إلى نزاعات بين الدول ومن هنا ظهرت ضرورة البحث وإيجاد تنظيم قانوني يحمي الملكية العقارية واستقرار المعاملات العقارية ويحفظ الحقوق وينظم كل التصرفات الواردة عليها.

ولتميز العقار بالاستقرار والثبات فقد اقتضى الأمر إيجاد نظام قانوني خاص، يعمل على ضمان استقرار الحقوق والتصرفات واستقرار المركز القانوني للمالك والغير المتعامل معه، ولعل هذه المسائل تجد حلا لها في نظام الشهر العقاري.

ولقد عرفت الحضارات القديمة نظام الشهر العقاري حيث تطور هذا النظام إلى أن أصبح بمفهومه الحالي، إذ أدركت مختلف الشرائع هذه الحقيقة ووضعت من أجل ذلك النظم الكفيلة لحماية الملكية العقارية ومن أهمها تحقيق علانية التصرفات والإجراءات القانونية التي ترد على العقارات حتى يتاح لكافة المتعاملين فيها العلم بهذه التصرفات والوقائع.

وفي سبيل ذلك أوجدت تشريعات الدول والمجتمعات المختلفة نظامين في هذا الشأن لتحقيق الاستقرار والثقة والأمن في المعاملات العقارية وهما:

✓ نظام الشهر الشخصي: système de la publicité personnel ويسمى

أيضا نظام تسجيل العقود.

✓ نظام الشهر العيني: système de la publicité réelle ويسمى أيضا نظام تسجيل الحقوق أو نظام السجل العيني.

الجزائر كغيرها من الدول وفي ضل الوضع العقاري الذي خلفه الاستعمار الفرنسي أولت اهتماما كبيرا للملكية العقارية لتحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية والتي لا تتأتى إلا باختيار النظام الأنجع والملائم الذي يتماشى مع الوضع الذي تعيشه البلاد، فتبنت الجزائر نظام الشهر العيني كأول خطوة، بإصدارها للأمر رقم 58/75 المؤرخ في: 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الذي تناول في المادة 793 منه مسألة انتقال الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار ونفاذها في حق المتعاقدين وفي حق الغير وربطها بإجراءات الشهر العقاري، ثم جاء الأمر رقم 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وما صاحبه من مراسيم تنفيذية مطبقة له كالمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي المتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في: 1984/12/24، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في: 1980/09/13، ثم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في: 1993/03/25.

وبالنظر إلى هذه القوانين المنظمة للملكية العقارية والواردة في الأمر رقم 74/75 والمرسومين التنفيذيين: رقم 62/76 ورقم 63/76، يتبين للقارئ وأن المشرع الجزائري قد اخذ بنظام الشهر العقاري العيني بديلا عن نظام الشهر الشخصي الذي كان سائدا إبان الاستعمار الفرنسي.

وفي سبيل ذلك، تعين لزاما على الدولة، إعداد مسح عام لأراضي إقليم بلد بحجم القارة برصد موارد بشرية ومادية كبيرة، تسبقها إرادة سياسية قوية لإتمام عمليات المسح العام

المتسمة بالتعقيد من الناحية التقنية والقانونية، وعلى اعتبار الجزائر دولة حديثة العهد بالاستقلال في تلك الفترة، فقد تبنت النظامين العقاريين معا وفي آن واحد، وما زال الوضع سائدا إلى يومنا هذا، بسبب عدم إتمام عمليات المسح العام لأراضي البلاد، إذ ما زال نظام الشهر الشخصي ساريا في الأراضي الغير ممسوحة والذي يعتمد على شهر التصرفات القانونية الناقلة للمكية باسم المتصرف له في ظل غياب تام لتطهير الملكية العقارية من العيوب التي قد تشوبها، ونظام الشهر العيني في الأراضي التي مستها عملية المسح العام والذي يعتمد على شهر التصرفات بناء على طبيعة العقار وموقعه ومراجعته المسحية والحفظية.

وفي هذا الشأن أوصى صندوق النقد الدولي FMI¹ في تقريره الخاص بالجزائر سنة 1998، بضرورة التعجيل في حسم المسألة عن طريق الإسراع في عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري، لتحديد وضبط الملكية العقارية واعتماد سند يكون بمثابة بطاقة التعريف بالنسبة للعقار المعني بالعملية، يعرف بمصطلح: الدفتر العقاري.

وللوصول إلى مرحلة إعداد الدفتر العقاري وتسليمه لصاحبه، تمر العملية بمراحل عديدة ومتسلسلة، تقنية وقانونية، تفتتح بعملية مسح العقار ميدانيا والتحقق في مالكة والوثائق الثبوتية له وطرق اكتسابه، وإعداد مخطط مسح له، وإيداع هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية المختصة مقابل وصل استلام، ليقوم بعدها المحافظ العقاري بإنشاء مجموعة البطاقات العقارية وتأسيس السجل العقاري، بإنشاء بطاقة عقارية لكل وحدة عقارية ناتجة عن عملية المسح، تعتبر بمثابة شهادة ميلاد للعقار في السجل العقاري، تعين العقار من حيث موقعه (اسم البلدية) ومكان تواجده بالتحديد (المكان المذكور) ومراجعته المسحية (رقم القسم ومجموعة الملكية) وسعة مسحه وطبيعته القانونية ومشمولاته (المنشآت المقامة عليه) والتعريف بمالكة والأساس القانوني المعتمد في الترقيم بتوضيح سبب كسب الملكية،

¹ - FMI هي مختصر (FOND MONETAIRE INTERNATIONAL)

فضلا عن قيد ما يلحق العقار من قيود لاسيما قيد الرهن، لتنتهي العملية بإعداد الدفتر العقاري طبقا للنموذج المحدد قانونا، تنقل فيه جميع المعلومات الخاصة بالعقار والمدونة في البطاقة العقارية، بالكيفية الموضحة قانونا¹، ثم يسلم إلى صاحبه الذي حقه ثابت بمناسبة إنشاء البطاقة العقارية، إذا كان مالكا فردا (ملكية فردية) أو إلى الوكيل المعين من طرف الملاك على الشيوخ في حالة الملكية الشائعة، و يشار على البطاقة العقارية المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري².

أما إذا كانت الملكية مشاعة بين الدولة أو إحدى الأشخاص المعنوية العامة الأخرى وشخص عادي خاضع للقانون الخاص، يحفظ الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية المختصة ولا يسلم للمالك إلا نسخة من البطاقة العقارية المطابقة لإثبات حقه في الملكية العقارية.

ومن ثمة وللوصول إلى المرحلة النهائية التي يتم فيها إعداد الدفتر العقاري وتسليمه لصاحبه، يتطلب الأمر اتخاذ إجراءات عديدة متسلسلة ومترابطة فيما بينها، ميدانية، فنية تقنية وقانونية معقدة وطويلة، تكون فيها نسبة الخطأ في تعيين عناصر العقار الممسوح لاسيما من حيث المساحة والحدود وعنصر المالك الحقيقي، كبيرة وتثور بشأنها نزاعات عديدة ومختلفة باختلاف المراحل التي تعرفها عملية مسح العقار وشهره في السجل العقاري.

لهذا ارتأينا أن نتناول بهذا العمل المتواضع التعريف بهذه المنازعات وكيفية تسويتها سواء إداريا أو قضائيا لاسيما وأنها تتعلق بأسمى حق وهو حق الملكية العقارية المكرس

¹-أنظر المادة 45 من المرسوم التنفيذي 76- 63 المؤرخ في: 76/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، المؤرخة في: 13- 04- 1976.

²- المادة 47 من المرسوم التنفيذي 76- 63 المؤرخ في: 76/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

بجميع دساتير الدولة¹، والذي فطر الإنسان على حبه، لقوله تعالى في كتابه العزيز الحكيم: "وتأكلون التراث أكلا لما، وتحبون المال حبا جما"².

لذلك يكتسي موضوع منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري، أهمية بالغة وعلى أكثر من صعيد، للأسباب التالية:

- من حيث الطرح: فالموضوع يعتبر من المواضيع الجديدة والخصبة من نظر القانون إذ لم يسبق التطرق له في دراسات أكاديمية شاملة، وإن وجدت بعض الدراسات فتعتبر دراسات عرضية أو جزئية.
- من حيث النطاق: يتناول الموضوع مجالا ممتازا وبالغ الأهمية، لتعلقه بالعقار والملكية العقارية وإثباتها وحمايتها، وكيفية تسوية النزاعات المثارة بشأنها، وكيفية التعامل مع القوانين العديدة التي تحكمها.
- من حيث الجهات المهمة: فموضوع منازعات الدفتر العقاري، يتعدى نطاقه النطاق القانوني، فهو موضوع لا يهم رجال القانون فقط، بل يتعداهم إلى الإدارة والقضاء وكل فئات المجتمع الداخلي والدولي.
- من حيث القناعة الشخصية الذاتية: إضافة إلى كل ما تقدم ذكره، فاخيارنا للموضوع في غياب بحث كامل يتناول منازعات الدفتر العقاري في التشريع الجزائري يثري ثقافتنا القانونية في مجال المنازعات العقارية عامة ومنازعات الدفتر العقاري خاصة، إضافة إلى الرغبة والميول الشخصي للتعلم في دراسة هذا الموضوع والبحث فيه للاستفادة من نتائجه في إثراء المعارف السابقة عامة وفي مجال التخصص العملي خاصة، باعتباره من صميم تخصصنا العلمي والعملية.

1- تنص المادة 60 فقرة 01 من دستور 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي 20-442، المؤرخ في: 30-12-2020، جريدة رسمية عدد 82، على أن: "الملكية الخاصة مضمونة.

2- الأيتين: 19، 20 من سورة الفجر.

- من حيث الأسباب الموضوعية: اختيارنا للموضوع، كان بهدف إثراء الجانب القانوني وتقديم المساعدة لكل الباحثين والطلاب والعاملين في هذا المجال نظراً لأهمية الموضوع البالغة في إثبات الملكية العقارية وحمايتها.

ومن أبرز الأهداف المتوخاة من هذا العمل، يمكننا ذكر ما يأتي:

- معرفة مميزات نظام الشهر العيني وآثاره، وموقف المشرع الجزائري منها.
- إبراز مختلف الوضعيات التي تنشأ بعد انتهاء عملية مسح الأراضي العام.
- معرفة مختلف الطرق والإجراءات المتبعة لتسوية النزاعات الناشئة عن عملية المسح وإعداد الدفتر العقاري.
- إبراز مختلف العوائق التي تحول دون القضاء على هذه المنازعات ومختلف الآثار السلبية الناتجة عنها.
- اقتراح حلول للتخفيف من الآثار السلبية التي تنشأ عن الترقيم العقاري ودفع نسبة تقدم العملية بالشكل المطلوب والمخطط له، وبالتالي تحقيق الهدف المرجو والمتمثل في: تطهير الملكية العقارية على كامل التراب الوطني ودفع عجلة التنمية.

وعلى هذا الأساس، تتمحور الإشكالية الرئيسية لموضوع بحثنا فيما يلي: هل التأطير القانوني المتعلق بالمنازعات الناشئة عن الدفتر العقاري كفيل بضمان عامل الثقة والائتمان في المعاملات العقارية واستقرار المراكز القانونية؟

وأن معالجة هذه الإشكالية تستدعي طرح الأسئلة الفرعية التالية:

- ما هي المنازعات الناشئة أثناء عملية المسح؟ وكيف تتم تسويتها؟
- ما هي المنازعات الناشئة أثناء عملية الترقيم العقاري المؤقت؟ وكيف تتم تسويتها؟

- ما هي المنازعات الناشئة بعد عملية التقييم النهائي وإعداد الدفتر العقاري؟ وكيف تتم تسويتها؟ و ما هي النتائج المترتبة عن هذه التسوية؟

وقد اعتمدنا في دراستنا لهذا الموضوع على المنهج الوصفي من خلال تسليط الضوء على موضوع البحث عامة، ووصف مختلف المراحل والإجراءات المتبعة في عملية إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإعداد الدفتر العقاري وتسليمه لصاحبه.

واقترانه بالمنهج التحليلي الملائم للدراسات القانونية والذي يعتمد على الاستنباط والتحليل وتفصيل واستقراء النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع كما يساعد على الوقوف على مكامن خلل وقوة النصوص القانونية المتعلقة بالدفتر العقاري.

وللإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه، تم تقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين باعتماد الخطة الثنائية حيث سلطنا الضوء في الفصل الأول على المنازعات السابقة لإعداد الدفتر العقاري والذي قسمناه بدوره إلى مبحثين، الأول تناولنا فيه عملية المسح والمنازعات الناشئة عنها، وتناولنا في المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن عملية التقييم المؤقت سواء كان التقييم في حساب معلوم أو في حساب مجهول، أما المنازعات الناشئة بعد إعداد الدفتر العقاري فقد تم التطرق إليها في الفصل الثاني، والذي قسمناه بدوره إلى مبحثين، عالجنا في المبحث الأول التكييف القانوني للدفتر العقاري وذلك بالتطرق إلى طبيعته وحجبه القانونية أما المبحث الثاني فخصصناه لدراسة دعوى إلغاء الدفتر العقاري، من حيث مفهومها وشروط رفعها والجهة القضائية المختصة بالفصل فيها والنتائج المترتبة عن الحكم فيها.

الفصل الأول:

المنازعات السابقة لإعداد

الدفتري العقاري

الفصل الأول: المنازعات السابقة لإعداد الدفتر العقاري

كما نعلم جميعا أن الجزائر ورثت عن المستعمر فوضى عارمة و وضعية عقارية غير مستقرة، زادت حدتها بهجرة المستعمر وتغير سياسة البلاد ونهجها الاقتصادي وهو ما أثر بشكل كبير على أحد أقدس الحقوق وهو حق الملكية خاصة الملكية العقارية منها.

والجزائر كغيرها من الدول حرصت على حماية حقوق أفرادها، فحاولت جاهدة منذ فجر الاستقلال إيجاد الحلول المناسبة لتأطير حق الملكية العقارية، بتبنيها لأنجع نظام للشهر ونظام المسح العام للإقليم الوطني واتخاذ سبيلا لتأسيس السجل العقاري، بهدف تطهير المجال العقاري والقضاء على الفوضى التي تعتريه، بعد التخلي عن نظام الشهر الشخصي بعيوبه، والانتقال إلى نظام الشهر العيني بمميزاته وإيجابيته.

وقد تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني بإصداره للأمر رقم 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وما صاحبه من مراسيم تنفيذية مطبقة له كالمرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام المتمم بالمرسوم رقم 400/84 المؤرخ في: 1984/12/24، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في: 1980/09/13، ثم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في: 1993/03/25، وشرع في عملية المسح العام للأراضي لتحديد النطاق الطبيعي للعقارات ولتكون أساسا ماديا للسجل العقاري، الذي يعتبر الإطار القانوني للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية، ويمسك على مستوى كل بلدية على شكل مجموعة من البطاقات العقارية ويتم إعداده بتأسيس مسح عام لإقليم البلدية.

ومن البديهي أن تنشأ عن هذه الإجراءات المتسلسلة والمراحل التي تمر بها عملية المسح وتأسيس السجل العقاري إلى غاية إعداد الدفتر العقاري وتسليمه لصاحبه، منازعات عديدة ومختلفة باختلاف المرحلة التي تنشأ فيها.

وبذلك فالمنازعات السابقة لإعداد الدفتر العقاري، هي النزاعات التي قد تنشأ من خلال الإجراءات القبلية والسابقة للترقيم النهائي، والتي تؤدي إلى اكتساب الملكية العقارية الخاصة من خلال ما سنه المشرع الجزائري من آليات لإثباتها عن طريق المراحل التي تمر بها بداية بإجراءات المسح كمرحلة تمهيدية لإنشاء الدفتر العقاري وتسليم الدفتر العقاري.

وهذا ما سنتناوله في هذا الفصل، الموسوم بالمنازعات السابقة لإعداد الدفتر العقاري والذي تم تقسيمه إلى مبحثين، تناولنا في الأول عملية المسح والمنازعات الناشئة عنها والمبحث الثاني خصصناه لدراسة المنازعات الناشئة أثناء عملية الترقيم المؤقت وكيفية تسويتها إداريا و قضائيا.

المبحث الأول: عملية المسح والمنازعات الناشئة عنها.

يعتبر مسح الأراضي العام من الأمور الفنية والتقنية الميدانية للتعريف بالعقارات على مستوى البلديات، وقد انتهجت الجزائر للمسح العقاري نظام الشهر العيني من خلال سن مختلف النصوص القانونية من أوامر ومراسيم وحتى قرارات وزارية تهدف إلى ضبط الوضعيات القانونية للعقار ومالكه، والمسح العام يستمد وجوده القانوني من الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية، لاسيما المادة 25 منه، والتي تنص على أنه: "عند انتهاء العمليات المشروع فيها برسم الثورة الزراعية في بلدية ما، يباشر في وضع الوثائق المساحية لهذه البلدية بالاستناد إلى مجموع البطاقات العقارية"، وأن عملية المسح تتم وفق إجراءات محددة حددها الأمر 74/75 المعدل والمتمم والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومين التنفيذيين له، وهما المرسوم التنفيذي 62/76 المعدل والمتمم، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وبذلك تثار بشأن عملية المسح العديد من المنازعات، التي قد تنشأ من خلال الإجراءات القبلية والسابقة للترقيم النهائي، والتي سننتظر إليها في هذا المبحث، بعد التطرق إلى التعريف بعملية المسح وإجراءات سيرها.

باعتبار عملية المسح مرحلة أولية قبل الشروع في إعداد الدفتر العقاري، يتم فيها تجميع البيانات والمعلومات الخاصة للعقار تجسيدا لنظام الشهر العيني الذي تبناه المشرع الجزائري بموجب الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري كأساس تشريعي يندرج عنه المراسيم التنفيذية له وكبديل لنظام الشهر الشخصي وذلك بهدف تثبيت الملكية العقارية والحقوق العينية التابعة له، أين تركز عملية المسح على الجانب المادي والمتعلق بالعمل الميداني والفني والذي يتخلله عدة منازعات من

خلال الممارسة الميدانية أو بمناسبة الانتهاء من ذلك، رغم أن مصالح المسح مقيدة أثناء سير عملية مسح الأراضي العام بالأمر السالف الذكر والمرسومين التنفيذيين 62/76 و63/67 والمتعلقين على التوالي بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتعديلات التي جرت عليهما بالمرسومين 243/92 المؤرخ في: 1992/04/70 و123/93 المؤرخ في: 1993/05/19 وللسير الحسن للعملية صدرت التعليمات 16 المؤرخة في: 24 ماي 1998 عن المديرية العامة للأموال الوطنية والتي يقتدى بها لتحديد كيفية سير عملية المسح والترقيم العقاري في ظل الأحكام التنظيمية الصادرة آنذاك.

المطلب الأول: مفهوم عملية المسح العام للأراضي و إجراءات سيرها.

لإنجاز عملية المسح ولتنظيم الوعاء العقاري، استلزم وضع آليات قانونية وتقنية لضبط العملية وإحصائها، وسنتطرق فيما يلي لتعريف عملية المسح وخصائصها وأنواعها، ثم إلى إجراءات سيرها.

الفرع الأول: مفهوم المسح العام وأساسه القانوني.

لم يعرف المشرع الجزائري عملية المسح من خلال القوانين التي تنظم هذا العملية وترك مهمة تعريفها للفقهاء، وفيما يلي سنتناول تعريف عملية المسح وأنواعها.

أولاً: تعريف عملية المسح:

قبل إعطاء التعريف القانوني لمسح الأراضي العام، يجدر بنا أن نعرض أولاً على التعريف اللغوي له.

فالمسح لغة: يحمل عدة معاني من بينها الغسل، إذ كان يقال في كلام العرب مسحت يدي بالماء أي غسلتها، وقال ابن قتيبة، كان رسول الله صلى الله عليه وسلم يتوضأ بمد وكان يمسح بالماء يديه ورجليه وهو لها غاسل، ومنه قوله تعالى "وامسحوا برؤوسكم وأرجلكم" فالمراد بـ"مسح الأرجل غسلها"¹.

أما من الناحية الاصطلاحية، فلم يضع المشرع الجزائري تعريفا دقيقا لعملية المسح وعرفها من خلال الأهداف المرجوة منها، بنصه في الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، في المادة 02 منه على أن: "مسح الأراضي العام يحدد ويعرف النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري".

أما الفقه فقد تباين في تعريف العملية، فمنهم من عرفها على أنها: "نظام مخصص لإحصاء كل الأملاك، والبحث عن ملاكها الحقيقيين والظاهرين، وكذا معرفة حدودها وأوصافها فهو بمثابة الحالة المدنية للملكية العقارية"².

ومنهم من عرفها بأنها: "عملية فنية وقانونية تهدف إلى تعيين جميع البيانات التي تتطلبها المعرفة الكاملة والواضحة لهوية العقار، والمتعلقة بموقعه وحدوده وقوامه ونوعه الشرعي واسم مالكة وأسباب تملكه والحقوق العينية المترتبة له وعليه، مما يؤدي إلى تثبيت الملكية العقارية، والحقوق المتعلقة بها على نحو ثابت ونهائي"³.

¹ - عبد الغني بوزيتون، المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2010 ص 03.
² - مسعود رويصات، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة 2009، ص 44 .
³ - مسعود رويصات، المرجع نفسه، ص 45.

وعرفها الدكتور عمار بوضياف على أنها: عملية فنية تتولاها السلطات الإدارية المختصة بغرض التأكد من الوضعية القانونية للعقارات على اختلاف أنواعها، وما يترتب عليها من حقوق¹.

ومن خلال التعريفات السابقة يمكن أن نعمل تعريف المسح العقاري على أنه: عبارة عن عملية فنية وتقنية تحدد حدود وقوام العقارات في بلدية ما، وإدراجها ضمن تنظيم يتمثل في أقسام ومجموعات ملكية، مع تحديد ملاكها والحقوق العينية المرتبطة بها، وتقوم بهذه العملية السلطة العامة.

ومن هذا التعريف نستشف خصائص عملية المسح العام ونوجزها فيما يأتي:

- عملية فنية، إدارية وقانونية.
- عملية تتولاها سلطة إدارية مختصة.
- ينصب موضوع هذه العملية على جميع العقارات².

ثانيا: أنواع المسح العقاري في الجزائر.

لقد تطرق المشرع الجزائري إلى عملية مسح الأراضي في نصين قانونيين هما:

- الأمر 74/75 المؤرخ في: 12/11/1975، والمرسوم التنفيذي له رقم 62/76 المؤرخ في: 25/03/1976.
- المرسوم التنفيذي 115/2000 المؤرخ في: 24/05/2000 الذي يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغائبة الوطنية.

¹- ريم مراحي، مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات تبغداي، الجزائر، 2009، ص 08.

²- نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر 2009، ص 21، 22.

1- مسح الأراضي العام طبقا للأمر 74/75 والمرسوم التنفيذي له:

يكون مسح الأراضي العام حسب نوع العقار على مستوى كل بلدية سواء كان العقار ريفيا أو حضريا، فتعتبر العقارات الحضرية العقارات المبنية أو الغير مبنية التي توجد على الطرقات المرقمة بصفة نظامية للجهات السكنية التابعة للبلديات التي يزيد عدد سكانها عن 2000 نسمة، ويتم التعرف على العقارات في الجداول والمستخرجات أو النسخ أو الصور المودعة عن طريق الإشارة إلى الشارع والرقم ويتم تقسيم العقارات بالتعاون مع مصالح مديرية البناء والتعمير وذلك عن طريق أدوات التعمير¹.

حيث أنه يحدد التخصيص العام للأراضي على مجموع تراب البلدية أو مجموعة من البلديات، وهذا بتقسيم إقليمها إلى أربع قطاعات:

- القطاعات المعمرة.
- القطاعات المبرمجة للتعمير.
- قطاعات التعمير المستقبلية.
- قطاعات غير قابلة للتعمير، حسب ما جاءت به المادة 19 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير².

ولقد عرفت المادة 04 من قانون التوجيه العقاري، الأراضي الفلاحية على أنها: "كل أرض تنتج بتدخل الإنسان سنويا أو خلال سنوات إنتاجا يستهلكه البشر أو الحيوان أو يستهلك في الصناعة استهلاكا مباشرا أو بعد تحويله"³.

2- المسح الغابي:

¹ - منى معكوف، الدفتر العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، قسم القانون الخاص فرع قانون عقاري توثيق، 2020/2019، ص 68.

² - منى معكوف، المرجع نفسه، ص 70.

³ - عمر حمدي باشا، مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعقار، الجزائر، دار هومة، سنة 2005 ص 12.

لقد صنفت المادة 17 من الدستور، الغابات ضمن الملكية العامة التابعة للمجموعة الوطنية في حين نص قانون الأملاك الوطنية على أنها جزء من الأملاك الوطنية العمومية الطبيعية التابعة للدولة و التي تتمتع بحماية الملكية العمومية¹. ولقد حصر المشرع الجزائري الأملاك الوطنية الغابية في: الغابات، الأراضي ذات الوجهة الغابية، التكوينات الغابية الأخرى وتعتبر هذه الأخيرة كل النباتات في شكل أشجار تتكون من تجمعات أشجار وشرائط ومصدات الرياح وحواجزهما كانت حالتها².

الفرع الثاني: إجراءات ومراحل عملية المسح:

كما سبق الإشارة إليه فإن عملية المسح هي مجموعة الإجراءات القانونية والفنية المتسلسلة والمنظمة في مراحل نوجزها فيما يأتي:

أولاً: المرحلة التحضيرية لعملية المسح:

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 62/76، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام على أن تصميم مسح الأراضي في كل بلدية يكون موضوع إعداد:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض ترتب فيهما مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

- سجل مسح الأراضي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطعة الأرض.

¹ - عمر حمدي باشا و ليلي زروقي، المنازعات العقارية، دار هومة، 2015، ص 177.

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي 115/2000 المؤرخ في: 2000/05/24، المحدد لقواعد و إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية، جريدة رسمية، عدد 30، المؤرخة في: 2000/05/28.

ترسل فوراً صور رسمية ونسخ من هذه الوثائق إلى البلديات والإدارات المعنية.

ويتم افتتاح عملية المسح بقرار من الوالي المختص إقليمياً بناء على اقتراح من مصالح المديرية الولائية لمسح الأراضي، والتي تلتزم من الوالي بموجب مراسلة إدارية استصدار قرار المسح بشأن البلدية المعنية.

فتبدأ عملية المسح بصدور قرار من الوالي يحدد فيه تاريخ افتتاح العمليات بعد شهر على الأكثر من نشر القرار والذي ينشر في الجريدة الرسمية وفي مجموع القرارات الإدارية للولاية المعنية وفي الجرائد اليومية الوطنية ويبلغ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، كما يعلم الجمهور بهذه العمليات عن طريق لصق الإعلانات في مقر الدائرة والبلدية المعنية والبلديات المجاورة في أجل 15 يوم قبل افتتاح هذه العملية.¹

ويتم تحديد محيط البلديات من طرف موظف مكلف بعمليات مسح الأراضي بناء على محضر رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية المعنية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية للبلديات المجاورة ويؤول حل النزاعات المتعلقة بالحدود إلى وزير الداخلية.²

وتنشأ لجنة لمسح الأراضي من أجل وضع الحدود في كل بلدية بمجرد افتتاح العمليات المسحية، تتكون من:

- قاض من المحكمة التي توجد البلدية ضمن دائرة اختصاصها رئيساً، يعينه رئيس المجلس القضائي.
- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، نائبا للرئيس.
- ممثل للمصالح المحلية لإدارة الضرائب المباشرة.
- ممثل للمصالح المحلية للأموال الوطنية.
- ممثل لوزارة الدفاع الوطني.

¹ - المواد: 1، 2، 3 من المرسوم 62/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل والمتمم بالمرسوم 400/84 المؤرخ في: 24 ديسمبر 1984 والمرسوم 134/92 المؤرخ في: 07 أبريل 1992.

² - المادة 5 من نفس المرسوم.

- ممثل لمصلحة التعمير في الولاية.
- موثق تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- مهندس خبير عقاري تعيينه الهيئة المخولة في المنظمة المهنية.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- المسؤول المحلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي أو ممثله.
- وتستكمل هذه اللجنة حسب الحالة بالأعضاء الآتي بيانهم:
- بالنسبة للعمليات التي تنجز في مناطق تشمل مساحات ومواقع محمية: بممثل عن مديرية الثقافة في الولاية.
- وبالنسبة للعمليات التي تنجز خارج المناطق الحضرية: بممثل عن المصالح المحلية للفلاحة وممثل عن المصالح المحلية للري.
- ويتولى العضو الممثل للوكالة الوطنية لمسح الأراضي مهام الكتابة للجنة¹.
- وتتكفل هذه اللجنة بالمهام التالية:
- جمع الوثائق والمخططات من أجل تسهيل إعداد وثائق المسح.
- التثبت عند الاقتضاء من اتفاق المعنيين حول حدود عقاراتهم وفي حالة عدم وجود اتفاق، التوفيق فيما بينهم إذا أمكن ذلك.
- البت بالاستناد إلى جميع الوثائق العقارية لاسيما السندات وشهادات الملكية المسلمة على إثر عمليات المعاينة لحق الملكية المتممة في نطاق الثورة الزراعية في جميع المنازعات التي لم يمكن تسويتها بالتراضي طبقا لما نصت عليه المادة 09 من المرسوم 62/76 المؤرخ 1976/03/25².

¹- المادة 7 من المرسوم 62/76، المؤرخ في 25 مارس 1976، المعدلة و المتممة بالمرسوم التنفيذي 92-134، المرجع السابق.

²- فتحي ويس، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، بدون طبعة، 2014، ص 227 و 228.

كما يتم جمع الوثائق الخاصة بتعيين حدود إقليم البلدية تطبيقاً للقانون 09/84 المؤرخ في: 1984/02/04 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلاد وكذا مخططات الوحدات الإدارية القديمة وتعتبر هاتين الوثيقتين ضروريتين لمعرفة محيط الإقليم البلدي، كما تجمع وثائق أخرى تعد ضرورية لعملية المسح تتعلق بالأموال التابعة للدولة والبلديات والمخططات الخاصة المتعلقة بالتنازل، التخصيص والتحويل¹.

كما يتم التزويد بالصور الجوية والاسترجاعات الفوتوغرامميتريّة بالإضافة إلى تحضير المخطط البياني للحدود، لتشكيل أقسام مسح الأراضي للبلدية وللتأشير على مخطط الحدود التي تتعلق أساساً بـ:

- الحدود الموضوعية في إطار التحديد الكارتوغرافي للبلدية.
 - أسماء البلديات المجاورة وعند الاقتضاء الولايات والدوائر.
 - حدود القطع الأرضية التابعة سابقاً لأموال الدولة، والبلدية المحددة طبقاً لقانون مجلس الشيوخ.
 - حدود الأراضي المعنية أثناء عمليات تسوية النزاعات الناتجة عن الثورة الزراعية.
 - الحدود المعروفة للغابات وكذا ملحقات الأملاك العمومية.
 - حدود الأراضي التي كانت موضوع تحقيقات طبقاً للقوانين العقارية السابقة.
 - حدود المجموعات ذات طبيعة عرش.
 - حدود المناطق الغير قابلة للمسح.
 - إعادة التنظيم الفلاحي للقطاع العام².
- ويقسم إقليم البلديات إلى أقسام وترقم الأقسام لتتنقل حدود الأقسام المبرمجة على نسختي المخطط البياني للحدود³.

¹ - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المنازعات العقارية، طبعة 2012، المرجع السابق، ص 305.

² - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع نفسه، ص 306-307.

³ - عمر حمدي باشا وليلى زروقي، المرجع نفسه، ص 308-309.

كما تحصر المناطق الصعبة، والتي تعتبر غير قابلة للمسح بموافقة المصلحة الجهوية لمسح الأراضي، لتعالج في أوانها بطريقة مناسبة وترتب الأقسام على درجة الصعوبات الممكن مواجهتها¹.

- ثانيا: المرحلة الميدانية:

بعد صدور قرار الوالي لافتتاح عملية المسح وإنشاء لجنة المسح وتحديد إقليم البلدية وتقسيم البلدية، تأتي المرحلة التي يكون العمل فيها ميدانيا، وتتميز هذه المرحلة بالإجراءات التالية:

1. تعيين الحدود:

لتحديد محيط إقليم البلدية يتعين جمع الوثائق المساعدة على ذلك بما فيها الوثائق القديمة الموجودة على مستوى البلدية المتمثلة في:

- خريطة على السلم 1/25.000 أو 1/50.000.
- المخططات المشيخية.
- المخططات النموذجية، قانون 1873 على السلم 1/4000.
- مخططات الإقليم.
- مخططات التحقيقات الجزئية أو الكلية المصادق عليها أم لا.
- المخططات القديمة لمسح الأراضي الجبائي.
- المخططات الخاصة.
- مخططات الغابات.
- مخططات وضع الحدود للأراضي المؤممة في إطار الثورة الزراعية والتي استرجعت فيما بعد.

¹- تعتبر من المناطق الغير قابلة للمسح تلك المتمركزة في الجهات التي كان الوضع الأمني السائد فيها متدهورا في العشرية السوداء أو لأسباب جغرافية أو أخرى...، و تم إصدار التعلية رقم 1800 في: 2008/02/25 المتعلقة بتسوية المناطق الغير قابلة للمسح ((zones non cadastrables))، إذ تم التكفل بتلك المناطق و موازاتها حالات العقارات المسجلة في وثائق المسح باسم مجهول بناء على المذكرتين 2421 و 4618.

- مخططات المستثمرات القديمة المسيرة ذاتيا.
- مخططات المستثمرات الفلاحية الناتجة عن إعادة تنظيم المستثمرات الفلاحية.
- الصور الجوية ب: 1/ 20.000.
- الصور الجوية المكبرة على السلم 1/5000 والمستعملة أثناء الأشغال المتعلقة بالثورة الزراعية.
- الوثائق المتعلقة بمجمل عمليات نزع الملكية التي أجريت على مستوى إقليم البلدية¹.
- ولتعيين الحدود يتم بداية بأشغال الاستطلاع ثم إعداد المخططات المرئية ثم تحرير محضر تثبيت الحدود بين البلديات، أين يتم تحريره على نموذج T12 على مخططات مرئية وعند الحاجة بمخططات استطلاعية مؤشر عليها قانونا، ومحتواها عبارة عن وصف مفصل لكل النقاط الهامة للحدود ما بين البلديات المعنية بأرقامها والتعريف بحدودها².
- ثم يتم وضع حدود مجموعات الملكية والتي هي عبارة عن مجموع القطع المجاورة الخاضعة لنفس الحقوق والأعباء التابعة لنفس المالك أو الملاك في الشيوخ في نفس المكان المسمى وبذلك تشكل وحدة عقارية مستقلة حسب طبيعة الملكية³.

2. مرحلة التحقيق العقاري:

تسند عملية التحقيق العقاري المرتبطة بإعداد المسح العام للأراضي إلى أعوان مصلحة المسح، وبالتحديد إلى فرق تتشكل من 5 أعوان على الأقل، عونان مكلفان بتحديد الملكية

¹ - منى معكوف، المرجع السابق، ص 82، 83.

- أنظر أيضا التعلية رقم 16، المؤرخة في: 24 ماي 1998، المتعلقة بسير عمليات مسح الأراضي والترقيم العقاري.

² - نسيم حشود، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2011، 2012 ص 43.

³ - ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، 2016، ص 409.

مرفقان بعونين محققين: أحدهما من مديرية الحفظ العقاري والآخر من مديرية أملاك الدولة بحضور عون من البلدية مكلف بالتحقيقات التي تخص أملاك البلدية¹.

تتم عملية التحقيق العقاري بالموازاة مع عملية تثبيت الحدود، وتهدف هذه العملية إلى النقاط:

- كل العناصر الضرورية لمعاينة حق الملكية والحقوق العينية الأخرى أو الأعباء المثقلة للعقار.
- المعلومات المتعلقة بتعريف هوية ذوي الحقوق.
- تطبيق المعلومات ذات الطابع القانوني المرتبطة بمجموعات الملكية، دون تمييز على جميع العقارات المحددة بعنوان مسح الأراضي، مهما كانت طبيعتها القانونية والقانون الخاص بملكها².
- وأن التحقيق في المناطق الحضرية يجري حسب نفس القواعد المتبعة في المناطق الريفية وينجم عنه:
- بطاقة الأشخاص الطبيعية أو المعنوية (نموذج CNE1.2_T5) للمالكين الذين خضعوا للتحقيق.
- بطاقة مجموعة الملكية (CNE3-T4) للمجموعات الملكية المثبتة حدودها.
- البطاقات الوصفية للعقارات المبنية (CNE4_T8) بالنسبة للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة .
- بطاقة حصص الملكية المشتركة (CNE5-T9)³

¹- ريم مراحي، المرجع السابق، ص 58.

²- التعلية رقم 16، المرجع السابق.

³ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة 2016 في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، ص 441.

وفي إطار التحقيق الذي يجرى في هذه المرحلة، تتم معاينة حق الملكية وتحديد سواه بواسطة سندات ملكية أو بواسطة البحث والاستقصاء في حالة غياب السند، بجمع كل البيانات والمعلومات الضرورية لتقدير حالات الحيازة،¹ والتي يتم التحري فيها لإثبات ركني الحيازة و شروطها حسب ما يقتضيه القانون.

أ. الإثبات بواسطة سند:

إن الإثبات بواسطة السند يرتكز على الفحص الدقيق للوثيقة المقدمة، فيقوم المحقق بدراسة معمقة للسند إذ يتحقق من شرعية وقانونية هذا السند بالنظر إلى التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، والتأكد من حداثة المعلومات التي تحتويها الوثيقة.² وقد يؤدي فحص الوثيقة إلى اكتشاف وضعيات متنوعة نذكر منها:

- ملكية بعقد دقيق: أي أن يكون السند رسمياً ومشهر ويعكس الوضعية الحقيقية للعقار وفي هذه الحالة يقتصر دور المحقق على معاينة العقد وكذا هوية الأشخاص وجزء الملكية المحدد لديهم.
- ملكية بعقد غير دقيق ومتناقض: قد يقوم المالك أثناء عملية التحقيق بتقديم عقد يتميز بالتناقض وعدم الدقة، كأن يكون اختلاف بين الملكية المحددة والموصوفة في العقد، فيجرى التحقيق وتحسب الحيازة بداية من تاريخ العقد ويرفق مع بطاقة العقار.
- ملكية لها عقد محل نزاع أو عقد على الشيوع: إذا كان الخلاف في الحدود وتم التوافق على حد مشترك يؤخذ بعين الاعتبار، أما إذا لم يتم التوافق تؤخذ الحدود بصفة مؤقتة ويوضع تقرير للجنة المسح للفصل فيه، أما في حالة الملكية على الشيوع ففي حالة وجود الفريضة يتم تحديد الأنصبة في الخانة المخصصة لكل واحد من الورثة وترفق الفريضة مع بطاقة العقار، أما في غياب الفريضة فيسجل العقار باسم الملاك على

¹- ريم مراحي، المرجع السابق ص 63.

²- منى معكوف، المرجع السابق، ص 91.

الشيوع، وإذا تمت القسمة الودية بين الورثة على خلاف الأنصبة المحددة يشترط إرفاق الفريضة وحضور جميع الورثة للتأكد من خلو النزاع.¹

- حالة ملكيات أصحابها غائبين: بعد إرسال الاستدعاءات ودون التعرف على الملاك يسجل العقار باسم مجهول و يوضع في البطاقات افتراض ملكية الدولة.

ب.التحقيق في غياب السند:

على اعتبار الحياة واقعة مادية تثبت بكافة طرق الإثبات، يتم التحقيق بجمع كل العناصر الضرورية لتقدير وقائع الحياة والعمل على تلقي الشهادات التي يمكن أن تؤخذ كأساس قانوني لإثبات الحياة وذلك عن طريق التحري.²

ويتم تسجيل الحائزين مؤقتا حسب نص المادة 12 من القانون 62/76 التي تنص على أنه: 'تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما يجب أن تكون عليه في المخطط مع الأخذ بعين الاعتبار الحياة'.

3.إعداد وثائق المسح:

نصت المادة 8 من الأمر 74/75 المؤرخ في: 1974/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على: "إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد في كل بلدية ما يلي:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض التي تترتب عليها العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي.

- دفتر مسح الأراضي الذي تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل كل مالك أو مستغل، حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء الآخرين.

- مخططات مسح الأراضي.

وستحدد شروط إعداد الوثائق المذكورة أعلاه بموجب نصوص تطبيقية لهذا الأمر".

¹ - منى عكوف، المرجع السابق، ص 94-95.

² - عبد الغاني بوزيتون، المرجع السابق، ص 103

كما نصت المادة الأولى من المرسوم 62/76 المؤرخ في: 1976/03/25 على ما يلي:

"إن تصميم مسح الأراضي يكون موضوع إعداد ما يلي في كل بلدية:

- جدول للأقسام وسجل لقطع الأرض، حيث ترتب فيها مختلف العقارات حسب الترتيب الطبوغرافي

- سجل مسح الأرض تسجل فيه العقارات المتجمعة من قبل المالكين أو المستغلين وذلك حسب الترتيب الأبجدي لهؤلاء.

- المخططات المساحية المطابقة للوضعية الحالية لقطع الأرض، و ترسل صور رسمية ونسخ لهذه الوثائق إلى البلديات والإدارات المعنية".

وبهذا فكلتا المادتين أكدت أن وثائق مسح الأراضي تتمثل في مخطط مسح الأراضي ودفتر المساحة وجدول الأقسام وبطاقات العقار.

المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن عملية المسح.

بعد العمل الميداني الذي يقوم به أعوان المسح، من تحقيق وتثبيت للحدود، تعد وثائق المسح من مخطط للمسح، سجل المساحة، جدول الأقسام وبطاقات العقارات، وتودع بمقر البلدية طيلة شهر، ليحق للمعنيين الاطلاع عليها وتقديم شكاواهم ضمن الأجل المذكور والتي تتعلق عموماً بالمنازعة في الحدود المؤقتة، أو في الفارق في المساحة.

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالحدود المؤقتة.

تقدم الشكاوى المتعلقة بالمنازعات في الحدود المؤقتة، إلى لجنة مسح الأراضي من أجل فحصها وإبداء رأيا فيها ومحاولة التوفيق بين المعنيين، ففي حالة عدم التوصل إلى

توفيق بينهم، تحدد الحدود المؤقتة للعقارات كما كان يجب أن تكون عليه في المخطط، مع الأخذ بعين الاعتبار الحيابة.

وتعتبر الوثائق المساحية مطابقة للوضعية الحالية للملكيات ويتم العمل بها باستثناء الأجزاء المتنازع فيها، وفي حالة التنازع على الحدود بين الملاك، يعطى أجل 03 أشهر للملاك من أجل الاتفاق على الحدود أو رفع دعاوى قضائية أمام الجهة المختصة إقليمياً.

وعند انقضاء هذا الأجل فإن الحدود المحددة بصفة مؤقتة تصير نهائية، ماعدا الغلط المادي المعترف به وحقوق المالك الحقيقي الذي يأتي ويكشف عن نفسه والذي لا تكون لشكواه أي أثر إلا بينه و بين جيرانه المباشرين.

وفي جميع الحالات فإن التعديلات المدخلة على الوثائق المساحية تتم بمناسبة أشغال محافظة مسح الأراضي.¹

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالفارق في المساحة:

إن القياسات التي يتم القيام بها خلال عمليات المسح العام للأراضي، تظهر في بعض الأحيان الفوارق بين المساحات المذكورة في السندات الملكية المقدمة من طرف المعنيين وتلك الناتجة عن القياسات المساحية.²

ويقصد بإشكالات الفوارق في المساحات بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية، إذ تخضع وثائق الملكية المقدمة من الملاك الظاهرين للعقارات أثناء قيام أعوان المسح بعملية التحقيق العقاري، لفحص دقيق من أجل التأكد من تطابق المعلومات الواردة في وثيقة الملكية مع الواقع، ذلك أن كثيراً منها لا يتسم بالدقة، فمن خلال عملية الفحص قد

¹ - المواد: 12،13،14 من المرسوم التنفيذي 62/76، المرجع السابق.

² مجيد خلفوني، المرجع السابق، صفحة 159.

تكون المساحة الواردة في العقد المقدم من المالك غير مطابقة للمساحة المقاسة¹ وباعتبار عملية المسح انجاز أشغال ميدانية وتقنية الغرض منها تشخيص جميع الممتلكات العقارية، ثم تأسيس وثائق مساحية تتضمن على مستوى كل بلدية الرسم التخطيطي والجرد العقاري بصفة دقيقة تلك الممتلكات وتسمح بإقامة مخططات على نطاق واسع بها²، ومن خلال هذه العملية تظهر فوارق بين المساحات المحددة في الوثائق الثبوتية وتلك التي أسفرت عنها عملية المسح مما يخلق إشكالات ونزاعات كثيرة.

أولاً: التسوية القانونية لمنازعات الفوارق المساحية بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية: من خلال التعليم رقم 3883 المؤرخة في: 24 جويلية 2004 الصادرة عن الأملاك الوطنية، وضحت كيفية تسوية وضعية وجود فوارق من حيث المساحة بين تأشيريات الملكية والقياسات المساحية المترتبة عن عملية المسح العقاري وفقاً لما يلي:

1. حالة عدم تجاوز الفارق النسبة المسموح بها قانوناً:

لقد نصت التعليم 3883 المؤرخة في: 24 جويلية 2004 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية على الفارق المسموح به وهو $20/1$ ³، سواء بالزيادة أو النقصان فيمكن إشهار العقد طبقاً للقانون.

2. حالة تجاوز الفارق النسبة المسموح بها قانوناً:

إذا تجاوز الفارق هذا المقدار، فلا بد من تسوية هذه الوضعيات، إذ يقدم الطرف المعني عريضة متضمنة طلب التحقيق قصد تصحيح الأخطاء الواردة في المساحات مباشرة إلى مدير مسح الأراضي شفويًا أو كتابيًا على أن يقدم نسخة من عقد الملكية المشهر من

¹ نوال جديلي، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري و التشريع المغربي، أطروحة دكتوراه علوم، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2017، صفحة 76.

² جمال بوشنافة، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، 2006، صفحة 8

³ - يسمى الفارق المسموح به قانوناً، بالارتياب النسبي المسموح به.

قبل، فيقوم المحافظ العقاري بمراسلة مديرية المسح خلال 3 أيام من تاريخ استلام العريضة، ولمصلحة المسح القيام بالتحقق وبالتصحيحات المحتملة خلال 15 يوم من تاريخ الاتصال بها من طرف المعني أو المحافظ العقاري وفي حالة التصحيح تودع لدى المحافظة العقارية الأوراق الجديدة من مصفوفة مسح الأراضي قبل انقضاء مدة 15 يوم المحددة، وبعدها يكون للمحافظ العقاري مهلة 48 ساعة للقيام بالتصحيح على أساس الورقة الجديدة.

ثانيا: تسوية فارق المساحة الناتج عن خطأ إداري:

في الحالات التي يكون فيها فارق المساحة أكبر من الارتياب النسبي المسموح به والمقدر ب: 20/1 ويكون الخطأ الوارد ناتج إما عن القياس وإما عن الحساب أو الغلط في التدوين على العقد الإداري والذي عادة ما يحرر في إطار القانون 01/81 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المعدل والمتمم، فإن المساحة الزائدة تعود للدولة، وبعد التأكد من الخطأ بناء على المعاينة الميدانية التي تقوم بها مصالح المسح ويتم ترقيم الوحدة العقارية كاملة ترقيما نهائيا باسم صاحب السند ويسلم له الدفتر العقاري، تعد شهادة رفع اليد على المساحة الزائدة من طرف مدير أملاك الدولة، وهذا مانصت عليه التعليمات الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 2008/11/29 تحت رقم 10787.

وفي حالة ما إذا كان فارق المساحة يشكل قطعة أرض قابلة للبناء حسب التنظيم المعمول به في مجال التعمير، تسجل الوحدة العقارية المعنية في مصفوفة المسح باسم الدولة.

ثالثا: التسوية في إطار أحكام المادة 47 من قانون المالية 2005:

إذا كان الفارق لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يشكل قطعة أرض قابلة للبناء، تقوم مصالح المسح بتسجيل الوحدة العقارية المكونة للمساحة الزائدة في وثائق المسح باسم

الشغل صاحب سند الملكية، مع الإشارة في بطاقة التحقيق العقاري بأن الأمر يتعلق بمساحة زائدة معنية بالأحكام المنصوص عنها في قانون المالية لسنة 2005 في المادة 47 منه، و على هذا الأساس يتم تبليغ الشاغل بواسطة رسالة مضممة لإخطاره بإمكانية شراء المساحة الزائدة بالقيمة التجارية مقابل رفع اليد من طرف أملاك الدولة، وترقم ترقيماً نهائياً باسم الشاغل بعد رفع اليد، و في حدود السنتين إذا ما تم تقديم الشاغل لطلب رفع اليد، ترقم ترقيماً نهائياً باسم الدولة، وتسري أحكام المادة السالفة الذكر على فوارق المساحة الملاحظة في وثائق المسح المعدة ابتداء من: 2005/01/02 وتلك المعدة قبل هذا التاريخ والتي لم يصادق عليها وتثبت بمحضر لجنة المسح¹.

¹- لطيفة بن حمود، منازعات الفوارق المساحية الناتجة عن عملية المسح العقاري و كيفية تسويتها، espaces politiques et poetique question، حجم 10، صفحة 361-374

المبحث الثاني: المنازعات الناشئة أثناء عملية الترقيم المؤقت.

بعد الانتهاء من عملية مسح الأراضي، بإتمام إجراءات المسح من تحديد لحدود البلديات والملكيات داخل كل بلدية، والتحقق الميداني لتحديد أصحاب الحقوق والملاك وإعداد وثائق المسح من مخططات وسجلات، تبين العقارات الممسوحة ومراجعتها المسحية ورسم حدودها، وسعة مسحها، تودع كل هذه الوثائق لدى المحافظة العقارية من أجل تحديد حقوق الملكية والحقوق العينية الأخرى وشهرها في السجل العقاري مقابل محضر تسليم، يحرره المحافظ العقاري، ثم يقوم بإنشاء مجموعة البطاقات العقارية فتخصص لكل وحدة عقارية بطاقة عقارية خاصة توثق فيها كل بياناتها، إذ يعتبر الترقيم العقاري قد تم من يوم الإمضاء على محضر تسليم وثائق المسح، ويصبح نافذا ابتداء من هذا التاريخ.

ويتم تعيين الحقوق المتعلقة بالعقارات موضوع الترقيم على أساس وثائق مسح الأراضي حسب القواعد المنصوص عليها في التشريع المعمول به لإثبات حق الملكية، فيشرع المحافظ العقاري بعد ذلك في الترقيم العقاري على أساس المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية (T10)، فقد يكون الترقيم في حساب معلوم وقد يكون في حساب مجهول، ولكل من يدعي حقا على العقار المرقم أن ينازع في الترقيم، وفيما يأتي نتناول المنازعات التي يمكن أن تثور بشأن الترقيم المؤقت، فننتاول في المطلب الأول المنازعات الناشئة عن الترقيم المؤقت في حساب معلوم، والتي تحكمها المواد: 13، 14 و 15 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في: 19/05/1993، ونخصص المطلب الثاني لدراسة المنازعات الناشئة عن الترقيم المؤقت في حساب مجهول أو حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال المسح، والتي تحكمها المادة 23 مكرر من

الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المدرجة بموجب المادة 67 من القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، والمعدلة بالمادة 89 من القانون 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن الترقيم المؤقت في حساب معلوم

يبني الترقيم العقاري عامة والترقيم المؤقت في حساب معلوم خاصة على أساس وثائق المسح، لاسيما المعلومات المدرجة في البطاقة العقارية (T10)، وهي الوثيقة التي تحتوي على كل المعلومات الضرورية لتحديد الطبيعة القانونية للعقار المعني بالترقيم، والمعلومات المحتواة في السجل العقاري، والتي تبين وضعية العقار، والذي يكون بدون سند ولكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مظاهرها ومدتها من اكتساب حق الملكية بالتقادم المكسب، أو يكون بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري بتحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر.

و تبعا لهذه الحالات تتم عملية الترقيم العقاري المؤقت كالاتي:

- إذا كان العقار بدون سند ولكنه محل حيازة تمكن المالك الظاهر من خلال مظاهرها ومدتها من اكتساب حق الملكية بالتقادم المكسب، طبقا للأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال، فإن هذا الأخير يكون موضوع ترقيم مؤقت لمدة أربعة أشهر، طبقا للمادة 13 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وهي أجل للمعارضة، حتى يتسنى للأشخاص الذين لهم مصلحة ويدعون حقا على العقار محل الترقيم، ولم يحضروا عملية المسح، المطالبة بهذا الحق.
- أما إذا كان العقار بدون سند ولا يوجد أي عنصر يسمح للمحافظ العقاري بتحديد وجود حقوق عينية لصالح المالك الظاهر، فإن هذا الأخير يكون موضوع ترقيم مؤقت

لمدة سنتين، طبقاً للمادة 14 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وفي كلتا الحالتين يسجل العقار من طرف أعوان فرق المسح في حساب المالك الظاهر على أساس الحيابة، بناء على تصريحاته ونتائج التحقيق الميداني، وحماية لحقوق المالك الحقيقي، يبقى الترقيم مؤقتاً لمدة 04 أشهر أو سنتين، حسب مظاهر حيابة المالك الظاهر ومدتها، ومدى اكتسابه للعقار بالتقادم المكسب، وتعتبر هذه المدة أجلاً مفتوحاً للمعارضة لكل ذي مصلحة أو لكل من يدعي حقا على العقار لتقديم اعتراضه على الترقيم أمام المحافظ العقاري، لتسوية العقار باسمه، وفي هذه الحالة قد تتم تسوية العقار إدارياً أو قضائياً، وهو ما سنفصله فيما يلي:

الفرع الأول: المنازعة في الترقيم العقاري المؤقت أمام المحافظ العقاري.

يمكن لكل من يدعي حقا على العقار المرقم ترقيميا مؤقتاً في حساب المالك الظاهر أن يقوم بتبليغ احتجاجه المتعلق بالترقيم المؤقت في السجل العقاري الذي يثار خلال المدة المحددة في أحكام المادتين 13 و 14 من ذات المرسوم، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري وإلى الطرف الخصم ويقيد هذا الاحتجاج في سجل يفتح لهذا الغرض لدى كل محافظة عقارية¹.

فيقوم المحافظ العقاري، بالتأكد من ورود الاعتراض في الأجل القانوني المحدد باستدعاء الأطراف المتنازعة لأجراء محاولة مصالحة بينهم، ففي حالة قبول الاعتراض من طرف المحافظ العقاري بموجب السلطات التي منحها إياه القانون، يقوم باستدعاء الطرفين لحضور جلسة الصلح التي تحدد بعد 8 أيام التي تلي تقديم الاعتراض، بواسطة

¹ - المادة 15 من المرسوم التنفيذي 63/76، المؤرخ في: 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في: 19 ماي 1993.
- أنظر أيضا التعليمية رقم 1998/16، المرجع السابق.

رسالة موسى عليها مع طلب إشعار بالاستلام يوجه إلى موطن الطرفين المبين في شهادة الترقيم العقاري المؤقت بالنسبة للمعترض ضده وفي المعارضة بالنسبة للمعترض تطبيقاً لأحكام المادة 110 من المرسوم 63/76 المعدل والمتمم،¹ وقد تكون محاولة المصالحة ناجحة و قد تكون فاشلة.

أولاً: محاولة المصالحة الناجحة:

إذا اتفق الأطراف وتبين أن الوقائع المثارة تعكس فعلاً الوضع القانوني للعقار المعني بالترقيم، يقوم المحافظ العقاري بتحرير محضر مصالحة، وتكون للاتفاقات المدرجة في هذا المحضر قوة الإلزام الخاص، على أن يكون الإشهار في السجل العقاري للعناصر المستخلصة أثناء الإجراء خالية من أي عيب، فإذا كانت المصالحة موضوع تغيير للعناصر المحتواة في وثائق المسح، يقوم المحافظ العقاري بتبليغ نسخة من محضر المصالحة لمصالح المسح الأراضي.

ثانياً: محاولة المصالحة الفاشلة:

في حالة ما إذا كانت محاولات المصالحة بين الطرفين عديمة الجدوى، بسبب عدم التوصل إلى اتفاق يرضي الطرفين، أو في حالة غياب أحدهما أو كلاهما عن جلسات المصالحة بعد استدعائهما بصفة قانونية، يحرر المحافظ العقاري محضر عدم المصالحة ويبلغه إلى الأطراف، ويكون للطرف المدعي مهلة 06 أشهر ابتداء من تاريخ التبليغ الذي يتلقاه من المحافظ العقاري، لرفع دعوى قضائية وشهرها، وتبليغها إلى هذا الأخير في نفس المهلة طبقاً لأحكام المادة 85 من المرسوم 63/76، والذي يلزم بتعليق عملية الترقيم إلى غاية صدور حكم أو قرار قضائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه، وإذا لم يتلق

¹ - زين الدين بوتشيشة ، المرجع السابق، صفحة 98 .

المحافظ العقاري أي تبليغ بعريضة افتتاح دعوى قضائية يلزم بإتمام إجراءات ترقيم العقار في السجل العقاري¹.

وقد صدر عن المديرية العامة للأموال الوطنية تعليمة تحت رقم 2014/7285 بتاريخ: 15 جويلية 2014، تحدد كيفية معالجة حالة غياب المعارض أو المعارض ضده أثناء جلسة الصلح²، كما يأتي:

- حالة غياب المعارض: في حالة غياب الشخص المتقدم للاعتراض (المعارض) عن جلسة الصلح يقوم المحافظ العقاري بتخصيص جلسة صلح ثانية خلال شهر واحد من الجلسة الأولى ويوجه الاستدعاءات للطرفين، وفي حالة غيابه عن الجلسة الثانية يحرر المحافظ العقاري محضر عدم وجود جلسة صلح (pv de carence) ويعتبر الاعتراض بدون أثر ويخطر المعارض بذلك.

- حالة غياب المعارض ضده: في هذه الحالة أي غياب الشخص المستفيد من الترقيم العقاري المؤقت عن جلسة الصلح في التاريخ المحدد بعد التبليغ المنوه عنه أعلاه يقوم المحافظ العقاري ببرمجة جلسة صلح ثانية في أجل شهر واحد من تاريخ انعقاد الجلسة الأولى ويرسل الاستدعاءات للطرفين، وفي حالة غياب المعارض ضده في الجلسة الثانية المحددة يحرر محضر عدم الصلح ويبلغه للأطراف، للتوجه إلى القضاء في أجل 6 أشهر من تاريخ التبليغ³، وتحدد جلسات الصلح الأولى ب: 8 أيام من تاريخ تقديم الاعتراض وشهر بالنسبة للجلسة الثانية.

¹- أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي 63/76، المؤرخ في: 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في: 19 ماي 1993 و كذا التعليمة 16-1998، المرجع السابق.

²- زين الدين بوتشيشة، المرجع نفسه، صفحة 99.

³- زين الدين بوتشيشة، المرجع نفسه، ص 99.

الفرع الثاني: المنازعة في الترقيم العقاري المؤقت أمام القضاء:

في حالة عدم توصل المحافظ العقاري إلى مصالحة الطرفين بشأن نتائج الترقيم المؤقت يحيل الطرف المعارض على المحكمة المختصة للطعن في نتائج الترقيم المؤقت، وتختلف الجهة القضائية المختصة نوعياً بنظر الدعوى باختلاف أطراف الدعوى وفيما يأتي سنتطرق إلى اختصاص كل من القضاء العادي والقضاء الإداري.

أولاً: اختصاص القضاء العادي.

إذا كان الترقيم وارداً على حقوق عقارية تخص أشخاصاً خاضعين للقانون الخاص كان القضاء المختص بنظر الدعوى هو: القضاء العادي، إذ ترفع الدعوى أمام القسم العقاري للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار المعني بالترقيم، تطبيقاً للمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

ثانياً: اختصاص القضاء الإداري.

أما إذا كانت الحقوق العقارية تخص الدولة أو إحدى الأشخاص المعنوية العامة الأخرى، فيؤول اختصاص نظر الدعوى للقضاء الإداري، وترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار المعني بالترقيم، تطبيقاً للمعيار العضوي المكرس بالمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، سواء كانت الدولة طالبة أو مطلوبة².

¹- تنص المادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه: ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالترقيم المؤقت في السجل العقاري، القائمة بين الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص.

²- وتنص المادة 800 من ذات القانون على أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية، تخص بالفصل في أول درجة بحكم قابل للاستئناف في جميع القضايا التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفاً فيها.

وفي كلتا الحالتين يحافظ الترقيم المؤقت على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي، تطبيقا للمادة 16 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93¹.

المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن الترقيم في حساب مجهول.

تسجل عادة الأراضي التي يسفر التحقيق الميداني أثناء عملية المسح على عدم التعرف على ملاكها الأصليين أو الحائزين والتي لا أثر لهم كذلك على مستوى المحافظة العقارية، في حساب مجهول.

إذ أنه بعد استكمال عملية المسح تتولى إدارة المسح تسليم الوثائق الناتجة عن التحقيق العقاري للمحافظة العقارية، ولما كان المالك مجهولا، فإن المحافظ العقاري يسجل العقار في حساب مجهول (غير معرف)، ويمنحه ترقيفا مؤقتا لمدة سنتين، وفي هذه الحالة قد يحدث أن يظهر المالك، مما يؤدي إلى وجود اعتراض من قبله على الترقيم فتتم تسوية العقار في حسابه، إداريا أي من طرف المحافظ العقاري تطبيقا للتعليمية 2003/2421 في حالة حيازة المالك لسند ملكية قانوني أو طبقا للتعليمية 2004/4618 إذا كان الطالب يفتقد لحقوق مشهورة، كما يحتمل مضي المدة دون وجود أي اعتراض، فيرقم العقار باسم الدولة ولحسابها².

¹- تنص المادة 16 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93، على أنه: "إذا كانت الدعوى القضائية ترمي إلى تغيير الحقوق الناتجة عن ترقيم لا يزال مؤقتا تطبيقا للمادتين: 13 و14 أعلاه، فإن هذا الترقيم يحافظ على طابعه المؤقت إلى غاية صدور حكم قضائي نهائي.

²- أوشن حنان و خليفة وردة، المسح كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017.

الفرع الأول: التسوية الإدارية لحساب المجهول.

يقصد بالعقارات المعنية بالترقيم في حساب مجهول¹، تلك العقارات التابعة للخواص والتي أثبت التحقيق العقاري أثناء عملية المسح، أن مالكيها غير معروف أي مجهول، بعد استنفاد جميع طرق التحقيق سواء على مستوى المحافظة العقارية أو التحقيق الميداني ولم تكن موضوع طلب تسجيل من قبل أي شخص كان، من تاريخ فتح عملية المسح إلى تاريخ إيداع وثائق المسح، فترقم هذه العقارات ترقيماً مؤقتاً في حساب مجهول لمدة سنتين.

فإن مرت هذه المدة دون المطالبة بالعقار، رقم العقار بصفة نهائية باسم الدولة ولحسابها تطبيقاً للمادة 39 من القانون 30/09 المؤرخ في: 1990/12/01، المتضمن الأملاك الوطنية المعدل والمتمم بالقانون 14/08 المؤرخ في: 2008/08/20، على اعتبار أن هذا العقار شاغراً²، وقد تضمنت المادة 773 من القانون المدني نفس الحكم بنصها على أنه: "تعتبر ملكاً من أملاك الدولة جميع الأموال الشاغرة التي ليس لها مالك، وكذلك أموال الأشخاص الذين يموتون عن غير وارث أو الذين تهمل تركتهم".

وقد يحدث أن يتقدم أي شخص للمطالبة بترقيم العقار المرقم ترقيماً مؤقتاً في حساب المجهول باسمه، إذ يمكن لكل من يدعي حقا على العقار المرقم ترقيماً مؤقتاً في حساب مجهول أن يقوم بتبليغ احتجاجه المتعلق بهذا الترخيم المؤقت، بموجب رسالة موصى عليها إلى المحافظ العقاري للمطالبة بتسوية الوضعية القانونية للعقار، فيقوم المحافظ العقاري، بالتأكد من ورود الاعتراض في الأجل القانوني المحدد بسنتين، والتحقق في الوثائق الثبوتية المقدمة من طرف الطالب.

¹ سميت بالعقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال المسح بعد صدور القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015.

² - تنص المادة 39 من القانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية المعدلة بالمادة 12 من القانون 14/08 على أنه: تشكل أيضاً طرق تكوين الأملاك الخاصة للدولة زيادة على ما نصت عليه المادة 26 من هذا القانون على ما يأتي: - أيلولة الأملاك الشاغرة والأملاك التي لا صاحب لها وكذا التركات التي لا وارث لها إلى الدولة.

فإن كان احتجاج الطالب مدعماً بسند ملكية رسمي مشهر، يقوم المحافظ العقاري بتسوية حساب المجهول وترقيم العقار في حساب الطالب ترقيماً نهائياً بناء على المذكرة رقم 2003/2421 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ: 2003/05/03¹، أما إن كان الطالب يفتقد لحقوق مشهورة، فتتم التسوية لحسابه بناء على المذكرة رقم 2004/4618 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ: 2004/09/04.

أولاً: حالة توفر سند ملكية قانوني و مشهر "التعليمة 2421":

تضمنت التعليمة 2003/2421 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية، أن العقارات الواقعة في المناطق الممسوحة والمسجلة في حساب مجهول، عددها معتبر، إذ بلغت 3/1 الأملاك العقارية التي تم إغفالها في عملية المسح وذلك راجع إلى عدة أسباب منها: غياب التحديد، غياب الطبيعة القانونية، سواء بالنسبة بالبلديات أو أقسام إقليم البلديات، التي نتج عنها شكاوى ونزاعات².

فيقوم المحافظ العقاري بالتحقق من إشهار سند الملكية، إذا تعلق الأمر بسند مشهر قبل 1961/03/01، ويتم تحديده على مخطط المسح ومعاينة وتوافق محتوياته المادية واستخراج المراجع المسحية رقمي القسم والوحدة والتحقق من عدم امتلاكه من طرف الدولة، ويستوجب أخذ رأي مدير أملاك الدولة المختص للتأكد من وضعية العقار لأن التسجيل في حساب مجهول يؤول حسب التعليمة رقم 16 المؤرخة في: 1998/05/24 إلى قرينة عدم امتلاكه من طرف الدولة³.

¹ انظر المذكرة رقم 2003/2421، المؤرخة في: 2003/05/03، الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية.

² التعليمة رقم 2003/2421، المتعلقة بتسوية العقارات واقعة في مناطق ممسوحة، مسجلة في حساب مجهول، حالة الملكيات التي توجد بها سندات مشهورة، الصادرة عن وزير المالية في: 2003/05/03.

³ التعليمة 2421، المرجع السابق.

كما أن المشرع في هذه التعليمات حرص على المحافظة على أملاك الدولة باستبعاد السندات الغير المشهورة بعد: 1976/03/25 تطبيقاً للأمر 74/75 والتي لا تنتج أي آثار قانونية في مواجهة الغير وتعتبر تصرفات باطلة والتي تؤول ملكيتها إلى الدولة بقوة القانون.

وخلاف ذلك يكون التحقيق من حيث ملكيتها للدولة غير ضروري عندما تكون عقود الملكية المعنية مشهورة بعد هذا التاريخ، والتي لها حجية مطلقة إذا لم تفقد حداثتها بإشهارات لاحقة، ويتم التكفل بالعرائض المقدمة حسب التعليمات بالتسوية العملية كما يلي:

- يتم الشروع في الترقيم في السجل العقاري وإعداد الدفتر العقاري في الآجال المحددة في التعليمات عندما يمكن تحديد العقار استناداً إلى مخطط المسح، بصفة مؤكدة بدون أي لبس.

- بتدخل مصلحة المسح بالفحص التقني فقط بعد استلامها لسند ملكية رسمي مشهر للقيام سواء بإجراء وضع الحدود لمجموعة الملكية التي ليست مبينة كوحدة عقارية في مخطط المسح أو يتم التكفل من طرف مصالح المسح عندما لا يكون بصدد تغيير الحدود، تملأ بطاقة العقار (t10) تتضمن كافة البيانات اللازمة لترسل إلى المحافظة العقارية أو في حالة ضرورة القيام بعملية وضع الحدود يجب أن يتضمن الإرسال الموجه إلى المحافظة العقارية بطاقة التحقيق ووثيقة القياس.

- عندما يكون الاتصال بمصلحة أملاك الدولة ضروري يجب أن يتم ذلك وفق شروط محددة في التعليمات.

- تأكد المحافظ العقاري من عدم وجود حق ملكية للدولة، ليشرع في الترقيم النهائي وإعداد الدفتر العقاري بعد استلامه لعناصر المعلومات المزودة من طرف مسح الأراضي وأملاك الدولة.

- ويكون الحرص على التنفيذ في أسرع وقت في الآجال المحددة في التعليمات.

ولكي يتسنى المسك النهائي لوثائق مسح الأراضي، لتطهير الحساب المجهول يرسل المحافظ العقاري شهريا إلى مصلحة المسح استمارة: إ.ع 12، التي تبين التغيرات ذات الطابع القانوني الحاصلة (تغيير الأشخاص الطبيعية أو المعنوية مكان الحساب المجهول)¹.

ثانيا: حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة،"التعليمات 2004 /4618":

تتعلق هذه التعليمات بعقارات واقعة في مناطق ممسوحة مسجلة في حساب مجهول واستناد لهذه المذكرة يتم تسويتها من خلال تقديم طلب إلى المدير الولائي للحفظ العقاري والذي يقيد هذه الطلبات في سجل خاص يفتح لهذا الغرض مقابل تقديم وصل يثبت ذلك إلى الطالب.

ويقوم مدير الحفظ العقاري بعد استلام الطلب بمراسلة مديرية أملاك الدولة في أجل 8 أيام من تاريخ تقديم الطلب، لإبداء رأيها حول الوضعية القانونية لهذا العقار، والذي لا يتعدى أجل 45 يوما من تاريخ تأشير أمانة المديرية، كما يطلب من مديرية مسح الأراضي الانتقال إلى الميدان لتحديد المعالم وإعداد بطاقة التحقيق، وكذا مراسلة المحافظة العقارية قصد إجراء تحقيق بخصوص مقدم الطلب وكذا مديرية المسح العقاري من أجل إعداد بطاقة التحقيق (75)²، ولقد صدرت التعليمات 2004/4618 عن المديرية العامة للأملاك الوطنية بتاريخ: 04 سبتمبر 2004، قصد تطهير الوعاء العقاري بالنسبة للعقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهورة بناء على المذكرة العامة

¹- التعليمات 2421، المرجع السابق.

²- كريم صياد، فعالية ترقيم العقارات الممسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 52، ديسمبر 2019، المجلد ب، صفحة 163.

رقم 2003/2421 المؤرخة في: 20 ماي 2003، والتي بدورها أكدت على خطورة الوضعية الناجمة عن العدد الغير مقبول للعقارات الواقعة في مناطق ممسوحة مدرجة في حساب "مجهول".

والاحتمال الأول الذي يؤسس عليه الطريقة الحالية لتطهير الحساب المجهول هو أن يكون الشخص الذي يلتزم تسجيل العقار المفترض غائبا خلال عمليات المسح في أول وهلة يمارس من قبل حيازة فعلية إلا إذا تبين العكس من التحقيق القائم في هذا المجال.

أما الاحتمال الثاني، فينجم عن اللجوء التعسفي لفكرة حساب مجهول فعلا، هذا الواقع الذي تم التأكد منه يفيد أن فرق المسح لم تقم بمهامها بالانتقال الفعلي إلى الميدان في الأيام المحددة بالإشعار بالمرور¹.

إن فحص طلبات الاعتراف بالمالك أو الحائز، قصد الترقيم في السجل العقاري في غياب حقوق مشهورة بالمحافظة العقارية، أدى إلى التمييز بين 3 حالات:

1. حالة وجود سند ملكية له حجية قانونية غير مشهر:

وهي تلك السندات التي تثبت حق الملكية العقارية والتي لها حجية مطلقة، إذ أن أصحابها لو كانوا حاضرين خلال عملية المسح لاستفادوا من مقتضيات المادة 12 من المرسوم 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25 المعدل والمتمم، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وبذلك يتم الترقيم النهائي ويسلم لهم الدفتر العقاري، حتى وإن كان السند المقدم المعد في شكل رسمي أو عرفي غير مشهر.²

¹- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، طبعة 2016، المرجع السابق، صفحة 504.505.

²- التعلبية 4618، المرجع السابق.

أ. العقود الرسمية الغير مشهرة:

أدرج المشرع الجزائري العقود الموثقة والأحكام القضائية المعدة قبل صدور القانون 63/76 السالف الذكر، ضمن العقود الرسمية رغم عدم إشهارها وذلك راجع لسبب عدم وجوب شهر العقود في ذلك الوقت، كما تعتبر من العقود الرسمية تلك المعدة من طرف كتاب الضبط الموثقين والقضاة الموثقين والقضاة الشرعيين والتي حررت قبل صدور قانون 91/70 المتعلق بإصلاح مهنة التوثيق.

ب. العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل 1971:

تكتسي العقود العرفية التي لها تاريخ ثابت قبل: 1971/01/01، أي قبل صدور قانون التوثيق، الحجية القانونية حسب مقتضيات المادة 89 من القانون المدني، إذا اكتسبت تاريخا ثابتا¹.

2. وجود سند عقاري غير كاف:

يؤخذ بعين الاعتبار عناصر المعلومات التي تحتوي عليها السندات، وهي:

أ. العقود العرفية الثابتة التاريخ والمحركة بعد تاريخ: 1970/12/31، أي بعد صدور قانون التوثيق.

ب. عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام، بالنظر لتاريخها الثابت.

ج. عقود عرفية معدة قبل مسح الأراضي العام، بالنظر لتاريخها المفترض.

3. الغياب الكامل لسند الملكية:

¹ التعلية 4618، المرجع السابق.

في بعض الحالات يفتقر الطالبين لأي سند يتعلق بحق الملكية، إذ يصعب التكفل والعناية بها، لهذا يستوجب التحقيق العقاري الفعلي فيها، لإثبات الحيازة الفعلية منذ البدء في تحديد الملكيات من طرف مصالح المسح، والتي تتحقق شروطها حسب مقتضيات المادة 808 من القانون المدني بتوفر مظاهر الحيازة، فيمنح الترقيم العقاري المطالب به إذا ثبتت الحيازة قبل عملية المسح، ويشترط شاهدين يدلان بتصريحاتهما لإثبات ادعاءات الطالب أمام موثق.¹

وتتم التسوية كما سبق الإشارة إليه بناء على التعليمات 2003/2421، إذ تبدأ إجراءات التسوية بفحص الطلبات المقدمة إلى مدير الحفظ العقاري مقابل وصل استلام ويقوم هذا الأخير بمراسلة مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي خلال 8 أيام من تاريخ إيداع طلب التسوية للتأكد من أن العقار ليس ملكا للدولة، وللقيام بالإجراءات الميدانية لمصالح المسح ولكلا المديرين آجال 45 يوم للرد على مدير الحفظ ابتداء من تاريخ المراسلة، وللحفاظ 15 يوم للقيام بالترقيم النهائي إذا ثبت أن الطالب له سند ذو حجية وإذا كان بحوزة الطالب سند غير كاف وأخذ بعين الاعتبار فإنه يستفيد إما من الترقيم المؤقت لمدة 4 أشهر إذا تبين أن السند يثبت الحيازة التي تفوق 15 سنة أو من الترقيم المؤقت لمدة سنتين إذا لم يتمكن من تحديد مدة الحيازة، تسري من تاريخ إيداع الطلب في المحافظة العقارية، أما في الغياب التام للسند، يؤسس الطلب على التحقيق المنجز من طرف أملاك الدولة ومسح الأراضي، ويستفيد الطالب من ترقيم مؤقت لمدة تساوي باقي أجل سنتين على أن لا تقل عن 4 أشهر.²

¹- التعليمات 4618، المرجع السابق.

²- التعليمات 4618، المرجع نفسه.

الفرع الثاني: التسوية الإدارية لحساب العقارات الغير مطالب بها:

استحدثت تسمية "حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال المسح"، بموجب المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المدرجة بموجب المادة 67 من القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، والمعدلة بالمادة 89 من القانون 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

إذ وقبل صدور القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، فإنه في حالة شغور العقارات من أصحابها يتم ترقيمها ترقيمًا مؤقتًا كما لمدة سنتين في حساب مجهول مع إمكانية التسوية في حالة الاعتراضات كما أشرنا سابقًا، بناءً على التعليمتين: 2003/2421 و 2004/4618، أما إذا لم يتم تسجيل أي اعتراض على الترقيم المؤقت يصبح الترقيم نهائيًا باسم ولحساب الدولة.

1. الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وفقا للقانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015:

تنص المادة 23 مكرر المعدلة بموجب المادة 67 من القانون 10/14 المؤرخ في: 2014/12/30 المتضمن قانون المالية 2015، على أن: "يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيمًا نهائيًا باسم الدولة.

في حالة احتجاج مبرر بسند ملكية قانوني، فإن المحافظ العقاري يكون مؤهلاً في غضون 15 سنة ابتداءً من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، للقيام في غياب أي نزاع وبعد تحقيق تقوم به مصالح أملاك الدولة والتدقيق المعتاد وبناءً على رأي لجنة تتكون من ممثلين عن مصالح المديرية الولائية للحفظ العقاري والمحافظة العقارية وأملاك الدولة ومسح الأراضي والفلاحة والشؤون الدينية والأوقاف والبلدية، بترقيم الملك المطالب به باسم مالكة".

خلفا لأحكام حساب المجهول، أكدت المادة السالفة الذكر على ترقيم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي، ترقيما نهائيا باسم الدولة، إلا في حالة الاحتجاج بسند ملكية قانوني في غضون 15 سنة وفقا للشروط المنصوص عليها في المادة.

وبذلك فقد أضافت هذه المادة نوعا جديدا من الترقيمات المؤقتة والتي تحافظ على طابعها المؤقت لمدة: 15 سنة تداركا لأحكام المادتين: 13 و14 من المرسوم التنفيذي 63/76، كما أعطت هذه المادة حق الاعتراض للغير على الترقيم النهائي الذي تم لفائدة الدولة، إذا توفر على سند ملكية قانوني، خلفا لأحكام المادة 16 من ذات المرسوم التي تنص على عدم إمكانية الطعن في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي إلا أمام القضاء¹.

2. الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وفقا للقانون 11/17 المتضمن قانون المالية لسنة 2018:

نتيجة لوجود إشكالات في تطبيق المادة 23 مكرر من القانون 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، فيما يخص الترقيم المؤقت للعقارات غير المطالب بها وفقا للقانون 10/14 المتضمن قانون المالية 2015 والذي لم يتسنى تطبيقه للصعوبات التي واجهت العمل به، تم تعديل هذه المادة مرة أخرى بموجب القانون 11/17 المؤرخ في: 2017/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 بالمادة 89 منه كما يلي: "تعدل أحكام المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم وتحرر كما يلي: "يسجل كل عقار تابع للخواص، لم يطالب به خلال عملية المسح الأراضي ولو تتمكن مصالح المسح من تحديد مالكة أو

¹ - لطيفة بن حمود، المرجع السابق، ص 44.

حائزه في حساب يسمى حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي ويرقم ترقيما مؤقتا لمدة 15 سنة من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية.

في حالة المطالبة على أساس سند ملكية مشهر خلال الآجال المذكورة أعلاه، يقوم المحافظ العقاري في غياب دعوى قضائية قائمة بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم النهائي للعقار المطالب به باسم مالكة.

وفي حالة المطالبة على أساس سند غير مشهر أو على أساس الحيازة طبقا للتشريع المعمول به، في أجل سنتين من تاريخ إيداع وثائق المسح لدى المحافظة العقارية، يقوم المحافظ العقاري بعد التحريات المعهودة والتحقيق لدى مصالح أملاك الدولة ومسح الأراضي بالترقيم المؤقت للعقار المطالب به لمدة سنتين باسم المعني يبدأ سريانه من تاريخ إيداع الطلب.

فإذا تبين من نتيجة التحقيق أن العقار المطالب به ملكا للدولة أو الجماعات المحلية يرقم العقار المعني فورا بصفة نهائية وفق نتائج التحقيق.

بعد استنفاد أجل 15 سنة المذكور أعلاه، يرقم العقار نهائيا باسم الدولة".

وعلى إثر هذا التعديل وبهدف شرح التدابير المنصوص عليها بموجب المادة 23 مكرر السالفة الذكر ومن أجل توضيح مجال تطبيقها وتحديد الإجراءات الواجب إتباعها صدرت عن المديرية العامة للأملاك الوطنية، التعليم رقم 2018/4060 بتاريخ: 05 أبريل 2018، والتي وضحت أن هذا التدبير الجديد جاء بدلا عن تسمية العقارات المسجلة في "حساب المجهول" والذي لا يعكس الوضعية القائمة في غياب الملاك أو الحائزين

ورغم الجهود المبذولة من خلال التعليمتين 2421،4618 لتسوية العقارات إلا أن الأهداف المرجوة لم تتحقق¹.

ويتعلق تطبيق المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 حسب التعليم 4060 بالعقارات التابعة للخواص والتي لم تكن موضوع تسجيل من أي شخص سواء خلال إجراءات المسح أو خلال إيداع وثائق المسح، ويستثنى من هذا الإجراء العقارات التي تؤول ملكيتها للدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات أو الهيئات العمومية أو الأملاك الوقفية.

وفي ما يتعلق بإجراءات تسوية هذا الحساب فتختلف باختلاف الطلبات والوثائق المدعمة لها.

1. الطلبات المدعمة بسندات مشهورة:

السندات والعقود المشهورة والتي تكتسي الحجية القانونية المطلقة كدليل إثبات، هي تلك المحررة من طرف الموثق أو سلطة إدارية أو سلطة قضائية على أن يتم شهرها بالمحافظة العقارية، فإذا تعلق الأمر بطلب تسوية مدعم بعقد رسمي مشهر، يودع الطلب على مستوى المحافظة العقارية مدعماً بالوثائق الثبوتية (سند الملكية، وثائق ثبوت الهوية، وعند اللزوم الفريضة)، ليقوم المحافظ العقاري بطلب التسوية في سجل خاص، والتحقق من سريان أجل 15 سنة بتاريخ الإيداع، وإن كان العقار المراد تسويته يدخل في نطاق تطبيق المادة 23 مكرر والتأكد من عدم وجود أي نزاع معروض على مستوى القضاء، وفي حالة شهر السند في محافظة أخرى، يرأسل المحافظ العقاري مديره الولائي في أجل 8 أيام من تاريخ استلامه الطلب، ليقوم هذا الأخير بطلب المعلومة المتعلقة بالوضعية القانونية للعقار لدى المحافظة العقارية "الأم"، إذا كانت تابعة لنفس الولاية، أو مراسلة زميله في حالة ما إذا كانت تابعة لولاية أخرى، فإذا توفرت جميع الشروط خلال

¹- التعليم 4060، الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية في 05 أبريل 2018، موضوعها التسوية الإدارية للعقارات المرقمة في حساب "العقارات غير المطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي".

الفحص الأولي يرأسل المحافظ العقاري مدير أملاك الدولة لإبداء رأيه خلال شهرين سواء بوجود حقوق أو عدمها تؤول إلى الدولة، وبتحديد وضعية العقار المطالب به من طرف مصالح المسح ومطابقتة مع مخطط المسح والحدود الواردة في السند، تقوم هذه الأخيرة بتبليغ المحافظ العقاري في غضون شهرين، كما تقوم مصالح المسح بعد إخطارها بالتأكد من العقار وتوافقه مع مخطط المسح بتبليغ جوابها للمحافظ العقاري خلال شهر من تاريخ استلامها الطلب¹.

2. الطلبات المدعمة بسندات غير مشهورة:

السندات الغير مشهورة وهي تلك العقود التي أعدت في قالب رسمي أو عرفي وحررت قبل صدور الأمر 74/75 الذي أضى إلزامية الشهر العقاري، والأحكام والقرارات القضائية المكتسبة لحجية الشيء المقضي فيه، وكذا العقود المعدة من طرف كتاب الضبط والقضاة الموثقين أو القضاة الشرعيين والمحرة قبل صدور قانون التوثيق بموجب الأمر 91/70، كما أضيفت بعض العقود العرفية كسندات ذات حجية والمنصوص عليها في المادة 89 من المرسوم 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، والتي اكتسبت تاريخ ثابت حسب مقتضيات المادة 328 من القانون المدني على أن يكون محررة قبل 01 جانفي 1971².

3. الطلبات المقدمة على أساس ممارسة الحيازة:

على الطالب إثبات الحيازة الفعلية بوثائق كشهادات الحيازة أو عقود التعمير، والحيازة هي واقعة مادية تتحقق باستعمال واستغلال العقار أيا كانت طبيعته لمدة محددة قانونا، وترتب عليها تحويل الواقعة المادية إلى حالة قانونية تؤدي إلى اكتساب ملكية العقار موضوع الحيازة عن طريق التقادم المكسب³.

¹ - التعلية 4060، المرجع السابق.

² التعلية 4060، المرجع نفسه.

³ - لطيفة بن حمود، المرجع السابق، ص 47.

وفي هاتين الحالتين، يشرف على عملية التسوية الإدارية، المدير الولائي للحفظ العقاري خلال أجل سنتين من تاريخ محضر استلام وثائق المسح من طرف المحافظ العقاري حسب ما جاءت به التعليمية 2018/4060، إذ يودع الطلب على مستوى المديرية مرفقا بوثائق إثبات الهوية والسند غير المشهر أو العرفي أو الحيازة ويقيد في سجل خاص مع التحقق من عدم انتهاء الآجال المحددة بسنتين من تاريخ استلام وثائق المسح ثم يخطر المحافظ العقاري خلال 8 أيام مع إرفاق نسخة من الملف قصد التحري من أن العقار ليس موضوع أي سند مشهر أو دعوى قضائية مشهورة، وبأن السند المستظهر به غير مستعمل في ترقيم عقار آخر لفائدة الطالب¹، فيقوم المحافظ العقاري في هذه الحالة بفحص الطلب والوثائق الثبوتية المرفقة به، فإذا أثبتت البحوث والتحريات المنجزة أن ملكية أو حيازة العقار المطالب به ثابتة، يستفيد الطالب من ترقيم مؤقت لمدة سنتين يبدأ سريانها من تاريخ إيداع طلب التسوية، شريطة أن يكشف عون المسح حين تنقله إلى الميدان عن شغل فعلي وحقيقي للعقار من طرف صاحب الطلب، على الأقل قبل مرحلة انطلاق المسح في الميدان، ويتلقى المحافظ العقاري المعارضات المحتملة على إجراء الترقيم المؤقت السالف الذكر و يتعامل معها وفق أحكام المادة 15 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري.

أما إذا استحال تحديد تاريخ محدد للسند، تدرج الحالة ضمن صنف الغياب الكامل لسند الملكية، وفي هذه الحالة يجب التأكد من واقعة الحيازة المدعى بها وتوافر ركنيها المادي والمعنوي وشروطها القانونية طبقاً لأحكام المادة 808 من القانون المدني، على أن يسمح التحقيق الميداني من معاينة مظاهر مادية تدل على حيازة قانونية وشغل حقيقي للعقار، كشغل حقيقي للسكن، أو استغلال أرض فلاحية بزراعتها أو غرس أشجار عليها أو تسيبها....

1- انظر المذكرة رقم 2004/4618، المؤرخة في: 2004/09/04، الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

وفي هذه الحالة إذا تبين من التحقيق الميداني أن الحيازة قانونية وثابتة وتعود لفترة ما قبل انطلاق عملية المسح بالمنطقة، يمكن منح الترقيم العقاري المطالب به شريطة تدعيم تصريحات الطالب بشهادة شخصين مصرح بها أمام موثق.¹

¹- انظر المذكرة رقم 2004/4618، المرجع السابق.

ملخص الفصل الأول:

ورثت الجزائر عن المستعمر فوضى عارمة و وضعية عقارية غير مستقرة فحرصت منذ فجر الاستقلال على إيجاد الحلول المناسبة لتأطير حق الملكية العقارية وتطهيره، بتبنيها لنظام الشهر العيني الذي يعتمد على مسح عام لأراضي البلاد لتأسيس السجل العقاري، الذي يمسك على مستوى كل بلدية على شكل مجموعة من البطاقات العقارية.

ومن البديهي أن تنشأ عن هذه الإجراءات المتسلسلة والمراحل التي تمر بها عملية المسح وتأسيس السجل العقاري إلى غاية إعداد الدفتر العقاري، منازعات عديدة ومختلفة باختلاف المرحلة التي تنشأ فيها.

وبذلك فالمنازعات السابقة لإعداد الدفتر العقاري، هي النزاعات التي قد تنشأ أثناء عملية المسح العام أو عملية الترقيم المؤقت للعقارات، والتي خصها المشرع بمجموعة من الإجراءات والقوانين الكفيلة بتسويتها إداريا أو قضائيا.

الفصل الثاني

المنازعات الناشئة بعد إعداد

الدفتري العقاري.

الفصل الثاني: المنازعات الناشئة بعد إعداد الدفتر العقاري

بعد صيرورة الترقيم المؤقت نهائيا سواء تم على أساس المادة 13 أو المادة 14 من المرسوم 63/76 المتعلق بإعداد السجل العقاري المعدل والمتمم، ولم تسجل بشأنه أي معارضة في الآجال القانونية، أو سجلت بشأنه معارضة في الآجال وتم تسويتها إداريا أو قضائيا كما سبقت الإشارة إليه، أو في حالة الترقيم العقاري طبقا للمادة 12 من ذات المرسوم، يقوم المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري طبقا للنموذج المحدد قانونا، تنقل فيه جميع المعلومات الخاصة بالعقار والمدونة في البطاقة العقارية المطابقة، بالكيفية الموضحة قانونا¹، ثم يسلم إلى صاحبه الذي حقه ثابت بمناسبة إنشاء البطاقة العقارية، إذا كان مالكا فردا أو إلى الوكيل المعين من طرف الملاك على الشيوخ في حالة الملكية الشائعة، و يشار على البطاقة العقارية المطابقة إلى الجهة التي آل إليها الدفتر العقاري².

وفي حالة كانت الملكية مشاعة بين الدولة أو إحدى الأشخاص المعنوية العامة الأخرى وشخص عادي خاضع للقانون الخاص، يحفظ الدفتر العقاري بالمحافظة العقارية المختصة ولا يسلم للمالك إلا نسخة من البطاقة العقارية المطابقة لإثبات حقه في الملكية العقارية.

وقد يحدث أن يتم ترقيم العقار نهائيا في حساب غير المالك الحقيقي له، ويظهر هذا المالك بعد صيرورة الترقيم نهائيا، فهل يمكنه الطعن في هذا الترقيم النهائي والدفتر العقاري؟ وكيف يتم هذا الطعن؟ وما هي الإجراءات المتبعة في ذلك؟ وما هي الجهة القضائية المختصة بالفصل في هذا الطعن؟

¹ - المادة 45 من المرسوم التنفيذي 76 - 63 المؤرخ في: 25/03/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، المؤرخة في: 13 - 04 - 1976.

² - المادة 47 من المرسوم التنفيذي 76 - 63، المرجع السابق.

وهي الأسئلة التي سنجيب عليها في هذه الفصل، بعد التطرق للتكييف القانوني للدفتر العقاري، وتحديد طبيعته القانونية إن كان عقدا إداريا أو قرارا إداريا، ثم نتطرق إلى تحديد حجية الدفتر العقاري ومدى قابليته للطعن فيه في المبحث الأول من هذا الفصل ونخصص المبحث الثاني للتطرق إلى دعوى إلغاء الدفتر العقاري والجهة المختصة بالفصل فيها، والنتائج المترتبة عنها.

المبحث الأول: التكييف القانوني للدفتر العقاري.

عرف مصطلح الدفتر العقاري لأول مرة في التشريع الجزائري، بموجب المرسوم التنفيذي 32/73 الصادر بتاريخ: 05 يناير 1973، المتعلق بإثبات الملكية الخاصة المعدل بالمرسوم 86 /73 في المادة 32 منه، والتي تنص على أنه: "تستبدل شهادات الملكية بدفاتر عقارية بمجرد إحداث المسح العام لأراضي البلاد المنصوص عليه بالمادة 25 من الأمر رقم 73/71، المؤرخ في: 1971/11/08 المتعلق بالثورة الزراعية"، كما نصت المادة 33 من ذات المرسوم على أن: "الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

ومن النصين السالفي الذكر اعتبر المشرع الجزائري الدفتر العقاري سند الملكية الوحيد لإثبات الملكية العقارية في الأراضي المسوحة، ومن البديهي أن تثار بشأنه العديد من المنازعات وقبل التطرق إلى هذه المنازعات وكيفية تسويتها يجب التطرق أولاً إلى الطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجيته القانونية.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري.

يعتبر الدفتر العقاري بمثابة دفتر للحالة العقارية، تسجل فيه جميع البيانات المتعلقة بالعقار والموجودة في مجموعة البطاقات العقارية المحفوظة بالمحافظة العقارية المختصة، فما هي طبيعته القانونية؟

تباين الفقه في تحديد الطبيعة القانونية للدفتر العقاري، فمنهم من اعتبره عقدا إداريا ومنهم من اعتبره قرارا إداريا ولكل في ذلك حججه، وفيما يلي نعرض كلا الرأيين وحججهما والرأي الغالب.

الفرع الأول: الدفتر العقاري عقد إداري.

لم يعرف المشرع الجزائري العقد الإداري وترك مهمة تعريفه للفقه الذي تباين في ذلك، فعرفه الدكتور محمد سليمان الطماوي على أنه: " ذلك العقد الذي يبرمه شخص معنوي عام بقصد تسيير مرفقا عاما أو تنظيمه، و تظهر فيه نية الإدارة في الأخذ بأحكام القانون العام وآية ذلك أن يتضمن العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص أو أن يخول المتعاقد مع الإدارة الاشتراك مباشرة في تسيير المرفق العام"¹.

وعرفه الدكتور محمد الصغير بعلي بأنه: " العقد أو الاتفاق الذي يبرمه شخص معنوي عام قصد تسيير مرفق عام، وفقا لأساليب القانون العام بتضمينه شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص"².

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 129.

² - محمد الصغير بعلي، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، طبعة 2005، ص 10.

وعرفه الدكتور عبد العزيز خليفة بأنه: " اتفاق يكون أحد أطرافه شخصا معنويا عاما بقصد إدارة أو تسيير أحد المرافق العامة، وتظهر نية الأخذ بأسلوب القانون العام، وذلك من خلال تضمين العقد شروطا استثنائية غير مألوفة في تعاملات الأفراد"¹.

ويستخلص من هذه التعريفات أن للعقد الإداري ثلاثة عناصر أساسية هي:

- أن تكون الإدارة طرفا في العقد.
- اتصال العقد بنشاط مرفق عام.
- إتباع أساليب القانون العام.

فما مدى تطابق عناصر العقد الإداري مع الدفتر العقاري؟

العقد الإداري أساسا اتفاق بين طرفين أحدهما شخصا معنويا عاما (إدارة)، في حين أن الدفتر العقاري تعده الإدارة ممثلة في شخص المحافظ العقاري، بصفة منفردة ومن جانب واحد، وأن هذا الأخير ليس طرفا متعاقدا، ومن ثمة فركن تطابق إرادتين غير متوفر في الدفتر العقاري.

إضافة إلى أن العقد الإداري يشرك المتعاقد مع الإدارة في تسيير المرفق العام وتنظيمه، في حين أن الدفتر العقاري كسند مثبت للملكية يتعلق بإثبات ملكية شخص طبيعي أو معنوي لعقار ما، ولا يتصل الدفتر العقاري بنشاط مرفق عام بقصد تسييره أو تنظيمه.

وحتى يكون العقد إداريا يجب أن تتبع فيه أساليب القانون العام وأن تتوفر فيه شروط استثنائية غير مألوفة، تخرج عن أحكام القانون الخاص، في حين أن الدفتر العقاري لا

¹ - عبد العزيز خليفة، المنازعات الإدارية، ضوابط التحكيم في منازعات العقود الإدارية، دار الكتاب الحديث، الجزائر، طبعة 2008، 48.

يتضمن هذه الشروط الاستثنائية والامتيازات المرتبطة بالإدارية وحسن سير المرفق العام.

وبناء على ما تم التطرق إليه نستنتج أن الدفتر العقاري لا تنطبق عليه أية خاصية من عناصر العقد الإداري، ومن ثمة فالدفتر العقاري ليس عقدا إداريا¹.

الفرع الثاني: الدفتر العقاري قرار إداري.

لم يتطرق المشرع الجزائري إلى تعريف القرار الإداري وترك مهمة تعريفه للفقهاء الذي تباين في ذلك فعرّفه الفقه الفرنسي بواسطة العميد جورج فيدال بأنه: عمل قانوني تصدره الإدارية بإرادتها المنفردة بقصد تعديل الحالة القانونية القائمة بالالتزامات التي تفرضها أو الحقوق التي تمنحها².

وعرفه العميد هوريو بأنه: "إعلان للإدارة بقصد إحداث أثر قانوني إزاء الأفراد يصدر عن سلطة إدارية، في صورة تنفيذية أو صورة تؤدي إلى التنفيذ المباشر"³.

وعرفه الدكتور فؤاد مهنا بأنه: "عمل قانوني من جانب واحد يصدر بإرادة إحدى السلطات الإدارية في الدولة، ويحدث آثار قانونية بإنشاء وضع قانوني جديد، أو تعديل أو إلغاء وضع قانوني قائم".

وعرفه القضاء المصري بأنه: "إفصاح الإدارة في الشكل الذي يحدده القانون عن إرادتها الملزمة بما لها من سلطة بمقتضى القوانين واللوائح بقصد إحداث مركز قانوني معين متى كان ممكنا وجائزا قانونا، وكان الباعث عليه ابتغاء مصلحة عامة"¹.

¹ - ريم مراحي، المرجع السابق، ص 130.

² - عبد الناصر عبد الله أو سمهدانة، القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، طبعة 2014، ص 23.

³ - عمار بوضياف، الفرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، طبعة 2007، ص 14.

وعرفه الدكتور محمد الصغير بعلي بأنه: " العمل القانوني الانفرادي الصادر عن مرفق عام والذي من شأنه إحداث أثر قانوني، تحقيقا للمصلحة العامة"².

ويستخلص من هذه التعريفات أن للقرار الإداري أربعة عناصر أساسية هي:

- القرار الإداري تصرف قانوني.
- القرار الإداري صادر عن مرفق عام (جهة إدارية).
- القرار الإداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة.
- القرار الإداري يحدث أثرا قانونيا.

فما مدى تطابق عناصر القرار الإداري مع الدفتر العقاري؟

حتى يكون التصرف أو العمل الإداري قرارا إداريا، يجب أن يكون عملا قانونيا صادرا بقصد وإرادة ترتيب أثر قانوني، لذلك يشترط في القرار الإداري أن يكون ذا طابع تنفيذي من شأنه أن يرتب أثرا أو أذى بذاته، إما بإحداث مركز قانوني جديد أو تعديل مركز قانوني قائم (تعديل الحقوق و الالتزامات) أو إلغاء مركز قانوني قائم ويخرج عن هذا المفهوم الأعمال التحضيرية، التعليمات، المنشورات الأنظمة الداخلية للإدارة والأعمال المادية للإدارة³.

وبإسقاط ذلك على الدفتر العقاري نجد أن الدفتر العقاري يصدر في شكل حدده القانون، تطبيقا للمادة 18 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري التي تنص على أنه: " يقدم إلى مالك العقار بمناسبة الإجراء الأول دفترا عقاريا تنسخ فيه البيانات الموجودة في مجموعة البطاقات العقارية"، والمادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والتي تنص

¹ - عمار بوضياف، المرجع نفسه، ص 15.

² - محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، طبعة 2005، ص 08.

³ - محمد الصغير بعلي، المرجع نفسه، ص 09 و 10.

على أن: " الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 74/75، يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية"، وقد تم وضع نموذج للدفتر العقاري بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976¹.

وأن الدفتر العقاري يصدر عن جهة إدارية مختصة ومؤهلة قانونا لذلك، هي المحافظة العقارية المحدثة بموجب المادة 20 من الأمر 74/75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وبارادتها المنفردة.

ومن هذه النصوص نستنتج أن الدفتر العقاري هو قرار إداري كونه تصرف قانوني صادر وفق شكل محدد قانونا، عن جهة إدارية مختصة وبارادتها المنفردة ويحدث أثرا قانونيا عن طريق إنشاء مراكز قانونية لم تكن موجودة، أو يلغي مراكز قانونية كانت قائمة، إذ يكشف عن الوضعية القانونية للعقارات والحقوق الواردة عليها ويحدد المالك الحقيقي للعقار، كونه يسلم إلى المالك الذي حقه قائم بمناسبة إنشاء بطاقة عقارية مطابقة، وهو ما نصت عليه المادة 46 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

وخلاصة لما سبق تبيانه نستشف أن الدفتر العقاري، هو قرار إداري صادر عن المحافظة العقارية المختصة إقليميا، بدليل ما ذهب إليه المشرع الجزائري في المادة 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على أنقرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليميا.

¹- قرار وزاري صادر عن وزير المالية بتاريخ: 27-05-1976، منشور بالجريدة الرسمية عدد 20 لسنة 1977.

المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري.

نصت المادة 33 من ذات المرسوم رقم 32/73 المتعلق بإثبات الملكية الخاصة على أن: "الدفاتر العقارية الموضوعة على أساس مجموعة البطاقات العقارية البلدية ومسح الأراضي المحدث ستشكل حسب الكيفيات التي ستحدد في نصوص لاحقة المنطلق الجديد والوحيد لإقامة البيئة في شأن الملكية العقارية".

ونصت المادة 19 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على أن: "تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري والدفتر الذي يشكل سند ملكيته".

ويستخلص من هاتين المادتين أن المشرع الجزائري قد جعل من الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية باختلاف أنواعها في الأراضي الممسوحة، على اعتبار أن الدفتر العقاري يعبر عن الوضعية القانونية للعقار ولا يسلم إلا لصاحب العقار بعد إجراء تحقيق عقاري ميداني يقوم به محققون يتولون مهمة التحري والاستقصاء عن صحة البيانات المتعلقة بالعقار محل المسح وتحديدها بطريقة كافية نافية للجهالة، تحت إشراف لجنة المسح العام للأراضي وبعد قيام المحافظ العقاري بترقيم العقار ترقيما نهائيا وإعداد الدفتر العقاري وتسليمه لمالك العقار الحقيقي، وبذلك لا يقبل أي سند آخر لإثبات الملكية العقارية في الأراضي الممسوحة، وهو ما ذهب إليه القضاء الجزائري، سواء المحكمة العليا أو مجلس الدولة في قراراتهما.

فما مدى حجية الدفتر العقاري في إثبات الملكية العقارية، وما مدى قابليته للطعن؟

إن الدفتر العقاري هو نتاج للأخذ بنظام الشهر العيني ولتحديد مدى حجية الدفتر العقاري، فإنه يتعين التطرق لمبادئ نظام الشهر العيني وآثاره، وموقف المشرع الجزائري من هذه المبادئ ومدى أخذه بها.

الفرع الأول: مبادئ نظام الشهر العيني وآثاره.

اعتمدت معظم الدول على نظام الشهر العيني كأساس لتطهير الملكية العقارية واستقرارها لما يتميز به هذا النظام من مزايا وخصائص وما يترتب عليه من آثار منشئة للحق ومطهرة له، وقد عرف هذا النظام لأول مرة في دولة أستراليا ويعود الفضل في نشأته إلى برنامج السيد "تورانس" المتعلق بتنظيم الملكية العقارية ومختلف الحقوق المتعلقة بها، والذي انتهى بالتصويت على مشروع القانون المقدم إلى البرلمان عام 1858 وأطلق عليه اسم "قانون تورانس"¹.

أولاً: مبادئ نظام الشهر العيني:

يتميز نظام الشهر العيني بعدة خصائص ومبادئ نوجزها فيما يلي:

- **مبدأ التخصيص:** مفاده أن يخصص لكل تصرف وارد على عقار سواء كان منشئاً أو معدلاً أو ناقلاً لحق الملكية العقارية بطاقة عقارية عينية تقيد فيها جميع المعاملات الواردة عليه².
- **مبدأ القوة الثبوتية:** مفاده أن التصرفات المقيدة في ظل الشهر العيني هي قرينة قاطعة على الملكية بالنسبة للعقار أو الحق العيني محل الشهر، ويصبح التصرف سليماً خالياً من العيوب مهما كان مصدرها، ويعتبر الحق المقيد موجوداً بالنسبة للكافة، وبذلك لا يمكن الطعن فيه لا بدعوى البطلان ولا بدعوى الاستحقاق أو

¹- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة 2014، ص 16.

²- مجيد خلفوني، المرجع نفسه، ص 23.

الاسترداد، ويكون المتصرف في مأمن من المنازعات مما يطمئن المتعاملين الاقتصاديين¹.

- **مبدأ الشرعية:** مفاده أن يتحقق المحافظ العقاري من كل التصرفات المراد شهرها بدقة حتى لا يهدر حقوق الناس نظرا للقوة الثبوتية للقيد، فيلزم بتفحص كل الوثائق والعقود ويتحقق من صحة التصرف وتوفر أهلية المتصرف وخلو إرادته من العيوب ويتحقق من سند الملكية ومدى مشروعية المحل وجواز التعامل فيه، وعليه فالدول التي أخذت بهذا النظام برمته كلفت قاض للقيام بإجراءات الشهر، وأنشأت صندوق تأمين لتعويض المتضررين من جراء القيد بإهدار حقوقهم.

- **مبدأ القيد المطلق:** مفاده أن القيد أو الشهر هو مصدر الحقوق العينية العقارية فهو الذي ينشئها، يعدلها أو يزيلها، فكل حق غير مقيد لا وجود له لا بين الأطراف ولا في مواجهة الغير، وكل حق مقيد هو حجة على الكافة ولا يمكن لأحد أن يحتج بملكية حق عيني لم يشهر مسبقا.

- **مبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم:** إذا كان التقادم سببا من أسباب اكتساب الملكية في نظام الشهر الشخصي، فإنه مستبعد في نظام الشهر العيني فلا يمكن لوأضع اليد على عقار مهما طال اكتسابه له بالتقادم أن يطالب بتملك العقار إذا كان له سند ملكية مشهر وفق نظام الشهر العيني، لأنه يتعارض مع مبدأ القوة الثبوتية المطلقة للقيد².

ثانيا: آثار نظام الشهر العيني:

للشهر العيني آثار هامة، ولعل أم أثيرين يترتبان عنه هما: الأثر المنشئ والأثر المطهر، إذ يشكلان معا نقطتي التميز والاختلاف الذي تميز مختلف أنظمة الشهر في العصر الحديث، وسنوجزها فيما يلي:

¹- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2013 ص 48.

²- ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 49.

فالأثر المنشئ للشهر مفاده أن الحقوق العينية العقارية تستمد وجودها من القيد في السجل العيني فلا وجود للحقوق العينية العقارية بالنسبة للكافة إلا إذا تم شهرها ويستوي في ذلك أن تكون الحقوق أصلية أو تبعية، وسواء كانت تلك الحقوق محلا لتصرفات منشئة أو ناقلة أو مغيرة أو مزيلة أو كاشفة أو مقررة لتلك الحقوق،¹ بمعنى أن الشهر العيني لا يؤدي إلى إنشاء الحق وإيجاده فقط وإنما ينشئ الحالة الجديدة للحق التي تستمد من نوع التصرف أو الحكم القضائي محل الشهر، وبذلك فالشهر العقاري في نظام الشهر العيني له دور ناقل للحق، إذ لا تنتقل الملكية والحقوق العينية العقارية الأخرى بمجرد إبرام أو انعقاد التصرف، إنما الأمر يحتاج إلى إتمام هذا التصرف بإجراء الشهر العقاري وإلا فالحق سيظل ملكا للمتصرف الذي يبقى ملزما ببذل الجهد في نقل الحق بالطرق والوسائل التي يحدده القانون.

أما الأثر المطهر للشهر العيني، فهو أثر هام وخطير في نفس الوقت، إذ أن التصرفات والحقوق المشهورة في السجل العيني تصبح بمجرد شهرها في مأمّن من كل طعن، ولا يجوز إعادة النظر فيها وتتحول إلى حقيقة مطلقة وتكتسب قوة ثبوت مطلقة غير قابلة للتشكيك فيها، حتى وأن كانت باطلة ومعيبة، فتصبح صحيحة وغير قابلة للطعن في آثارها بمجرد شهرها².

- ومن ثمة فالأثر المطهر للشهر هو تطهير للحقوق المشهورة من كل عيب أو نقص يمكن في الظروف العادية أن يشكل سببا ومبررا لإبطالها أو نقضها أو فسخها ويطهر الحقوق المقيدة من كل ما قد يلحق بها من عيوب، ذلك أن الشهر أو القيد يعطي لمن تم لصاحبه حقا جديدا غير قابل للطعن فيه.

¹- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري و القوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية 2015 ص 393.

²- ويس فتحي، المرجع نفسه، ص 433.

الفرع الثاني: مدى أخذ المشرع الجزائري بمبادئ نظام الشهر العيني و آثاره.

كما سبق الإشارة إليه أن المشرع الجزائري أخذ بنظام الشهر العيني بموجب الأمر 74/75 المعدل والمتمم والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والمرسومين التنفيذيين له وهما المرسوم التنفيذي 62/76 المعدل والمتمم والمتعلق بإعداد مسح الأراضي العام والمرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، وأخذ بذلك بمبدأ القيد المطلق والأثر المنشئ للقيد بنصه في المادة 15 من الأمر 74/75 المعدل والمتمم والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على أن: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"، ونصه في المادة 16 على أن: "العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية"، ونصه في المادة 793 من القانون المدني على أنه: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

إلا أنه لم يأخذ بمبدأ القوة الثبوتية والأثر المطهر للشهر العيني، بإجازته للطعن في قرارات المحافظ العقاري أمام القضاء بموجب المادة 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، دون تحديد لمدة للطعن، وذهابه إلى أبعد من ذلك في المادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 بنصه على إمكانية إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي الذي تم بموجب أحكام المواد: 12، 13 و 14 عن طريق القضاء.

كما أنه لم يأخذ بمبدأ عدم اكتساب الحقوق المقيدة بالتقادم، باعترافه بالتقادم المكسب كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية دون أن يفرق بين الأراضي الممسوحة والغير ممسوحة، بنصه في المادة 692 من القانون المدني على أن "الأرض ملك لمن يخدمها" ونصه في المادة 827 من ذات القانون على أنه: "من حاز منقولا أو عقارا أو حقا عينيا منقولا كان أو عقارا دون أن يكون ملكا له أو خاص به صار له ذلك ملكا إذا استمرت حيازته لمدة 15 سنة دون انقطاع".

على خلاف معظم التشريعات التي أخذت بنظام الشهر العيني، كالتشريع اللبناني الذي منح للسجل العقاري مناعة مطلقة ولا يتم الاعتراف بأي حق عيني غير مسجل بالسجل العقاري طبقا للمادة 13 من القرار 188 المتعلق بإنشاء السجل العقاري المؤرخ في: 15/03/1926، وهو نفس المنحى الذي انتهجه المشرع المغربي بنصه في الفصل 62 من ظهير التحفيظ العقاري المعدل والمتمم بالقانون 14/07 على: "أن الرسم العقاري نهائي ولا يقبل الطعن ويعتبر نقطة الانطلاق الوحيدة للحقوق العينية والتحملات العقارية المترتبة على العقار وقت تحفيظه، دون ما عداها من الحقوق الغير مقيدة"، وعليه فالرسم العقاري دليل قاطع على ما سجل فيه¹.

وقد أخذ المشرع المصري بالأثر المطهر للشهر صراحة وهو ما أقرته المذكرة الشارحة لقانون السجل العيني في معرض بيانها لمزايا القانون، بنصها على أنه " لا مرأى في أن النظام المقترح يحقق مزايا عديدة، فهو كما يطهر العقار بقيده من كافة العيوب السابقة التي تكون عالقة بسند الملكية بمجرد القيد الأول ومضي مواعيد الطعن المنصوص عليها في المشروع أو بالفصل فيما يرفع من طعون"، وبذلك يكون المشرع المصري قد أخذ بالأثر المطهر للشهر بصفة مطلقة ولم يورد عليها أي استثناء، وفي حالة ثبوت الغش أو التدليس فإن المتضرر لا يستطيع أن يطعن في الحقوق المشهورة

¹ - منى معكوف، المرجع السابق، ص 43.

وإنما يكتفي المشرع المصري بمنحه حق المطالبة بتعويض نقدي عما أصابه من ضرر نتيجة هذا الغش أو التدليس، ويظهر هذا الموقف بوضوح من خلال استبعاد المشرع المصري من المادة 32 من قانون السجل العيني، دعوى الطعن في الحقوق المقيدة من بين الدعاوى التي يجوز التعليق بها (أي إشهارها) في السجل العيني¹.

كما أخذت معظم التشريعات العربية بعدم إمكانية تملك العقار الممسوح بالتقادم فمعظمها كانت تنص على أنه لا يجوز التمسك بالتقادم على خلاف ما هو ثابت بالدفتر العقاري، وهناك من ذكرها بعبارة أخرى بالنص على أنه لا يسري الزمن على الحقوق المدونة في الدفتر العقاري أو السجل العقاري إذ له القوة الثبوتية (الحجية) المطلقة مفادها حظر التملك بالتقادم في مواجهة الحقوق الثابتة أو المقيدة فيه.

فنص المشرع المصري على ذلك بالمادة 13 من قانون السجل العيني على أنه: "لا تثبت الحقوق على أساس وضع اليد إلا إذا لم يكن في المحررات المشهورة ما يناقضها".

ونص المشرع اللبناني في المادة 255 من قانون الملكية العقارية اللبناني على أنه: "لا يسري مرور الزمن على الحقوق المقيدة في السجل العقاري".

ونص المشرع المغربي في الفصل 63 من قانون الشهر العقاري على أن: "التقادم لا يكسب أي حق عيني على العقار المحفظ في مواجهة المالك المسجل برسم الملكية"².

وخلاصة لما سبق تبيانه، نستشف بأن المشرع الجزائري لم يأخذ بالحجية المطلقة للدفتر العقاري، وجعل حجيته نسبية، بتقليله من شأن القوة الثبوتية للحقوق المقيدة وخروجه نسبيا عن القواعد العامة المقررة في نظام الشهر العيني بإجازته الطعن في

¹ - ويس فتحي، المرجع السابق، ص 457 و 458.

² - منى معكوف، المرجع السابق، ص 47.

الترقيم النهائي أمام القضاء دون تحديد مدة للطعن، وإمكانية إثبات خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من طرف صاحب المصلحة، وبذلك فالقوة النسبية للدفتر العقاري تفيد صحة ووجود الحق المشهر في الدفتر العقاري وتقيم قرينة بسيطة عليهما فيعفى المستفيد من الشهر من عبء إثبات تلك الصحة والوجود.

وهناك من يرى بأن المشرع الجزائري قد أحسن بنصه على أحقية الأشخاص في الطعن في الدفتر العقاري، إذ غلب العدالة على استقرار المعاملات والمراكز القانونية وليس في ذلك انتقاص من حجية الدفتر العقاري، لأن الحجية تثبت في الفصل في النزاع برفض طلب إعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، فيما يرى البعض الآخر ضرورة إضفاء القوة الثبوتية المطلقة على الدفتر العقاري وعدم إمكانية الطعن فيه نظرا للجهود والتكاليف التي تتكبدها الدولة في سبيل عملية المسح لتأسيس نظام الشهر العيني.

المبحث الثاني: دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

خلصنا فيما سبق إلى أن الدفتر العقاري هو قرار إداري صادر عن المحافظ العقاري المختص إقليمياً، وقد أجاز المشرع الجزائري الطعن في الدفتر العقاري أمام الجهات القضائية المختصة، بنصه في المادة 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، على أن قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً.

وعلى ذلك فالطعن في الدفتر العقاري يكون بموجب دعوى الإلغاء، وقبل التطرق إلى دعوى إلغاء الدفتر العقاري، فإنه يقع لزاماً التطرق إلى تعريف دعوى الإلغاء بصفة عامة وتحديد خصائصها وشروطها.

المطلب الأول: مفهوم دعوى الإلغاء و شروط رفعها.

تعتبر دعوى الإلغاء من أكثر الدعاوى الإدارية انتشاراً واستعمالاً من جانب المتقاضين، وقد خصها الفقه والتشريع بالكثير من القواعد والأحكام، نظراً للآثار الناتجة عنها، وفيما يلي نتطرق إلى تعريفها وخصائصها، ثم نتطرق إلى شروط رفعها:

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء و خصائصها.

تباين الفقه في تعريف دعوى الإلغاء، فعرفها الفقيه الفرنسي A-delaubadere بأنها: "طعن قضائي يرمي إلى إبطال قرار إداري غير مشروع من طرف القاضي الإداري".¹

¹ - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني: الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، طبعة 2018، ص 08.

وعرفها الدكتور سليمان محمد الطماوي بأنها: "الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد إلى القضاء الإداري يطلب إعدام قرار إداري مخالف للقانون".¹

وعرفها الدكتور عمار بوضياف على أنها: "دعوى قضائية ترفع أمام جهة قضائية مختصة بغرض إلغاء قرار إداري غير مشروع طبقا لإجراءات خاصة ومحددة قانونا".²

وعرفها الدكتور محمد الصغير بعلي بأنها: "الدعوى القضائية المرفوعة أمام إحدى الهيئات القضائية الإدارية (الغرف الإدارية أو مجلس الدولة) التي تستهدف إلغاء قرار إداري بسبب عدم مشروعيته، لما يشوب أركانه من عيوب".³

وعرفها الدكتور مازن ليلو راضي بأنها: " دعوى قضائية ترفع إلى القضاء لإعدام قرار إداري صدر بخلاف ما يقضي به القانون وتسمى أيضا دعوى تجاوز السلطة وتعد من أهم وسائل حماية المشروعية".⁴

وعرفتها محكمة القضاء الإداري المصري بأنها: دعوى عينية مناطها اختصاص قرار إداري سواء إيجابي أو سلبي، استهدافا لمراقبة مشروعيته، وإعادة الأوضاع إلى ما كانت عليه قبل صدور القرار المطلوب إلغاؤه، فإن حال دون ذلك مانع قانوني، لا يكون ثمة وجه من الاستمرار في الدعوى.⁵

ومن التعريفات السابقة نستشف وأن دعوى الإلغاء تتميز بجملة من الخصائص نوجزها فيما يلي:

¹ - عمار بوضياف، الوسيط في قضاء الإلغاء، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الجزائر، طبعة 2011، ص 61.
² - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جسر للنشر و التوزيع، الجزائر، طبعة 2009، ص 48.
³ - محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2012، ص 29.
⁴ - مازن ليلو راضي، القضاء الإداري، دراسة لأسس و مبادئ القضاء الإداري، دار قنديل للنشر و التوزيع، عمان، طبعة 2015، ص 137.
⁵ - عبد الناصر عبد الله أبو سمهدانة، المرجع السابق، ص 14.

- دعوى الإلغاء دعوى قضائية: مفاده أنها دعوى ترفع أمام الجهات القضائية المختصة التي تملك سلطة إعدام قرار إداري مطعون فيه بالكيفية التي يحددها القانون وضمن آجال محددة.

- دعوى الإلغاء دعوى موضوعية (عينية): مفاده أنها تهاجم قرارا إداريا بغض النظر عن مصدره، إذ تهتم بالقرار المطعون فيه و تبرز عيوبه دون الاكتراث بالشخص المصدر له، فتثير مسائل تخص القرار المطعون فيه في جوانبه الشكلية أو الإجرائية أو الموضوعية.

- دعوى الإلغاء دعوى مشروعية: مفاده أنها تخول القاضي المختص سلطة فحص مشروعية القرار الإداري المطعون فيه، أي كانت الجهة المصدرة له، تكريسا لدولة القانون ومحافظة على مشروعية الأعمال الإدارية.

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى الإلغاء عامة و شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري خاصة.

حتى يتمكن القضاء من نظر دعوى الإلغاء ومخاصمة القرار الإداري، فإنه يجب توافر بعض الشروط التي تتعلق بالقرار الإداري المطعون فيه، و أخرى تتعلق برفع الدعوى، وأخرى تتعلق بميعاد رفع الدعوى، وسنتطرق إلى هذه الشروط فيما يلي:

أولا: الشروط المتعلقة بالقرار الإداري محل الطعن:

يجب أن تتوفر في القرار الإداري خصائص عدة ليكون قابلا للطعن فيه أمام القضاء الإداري، وسنوجزها فيما يلي:

- أن يكون القرار الإداري صادرا عن سلطة إدارية وطنية: أي أن يكون القرار المطعون فيه صادر عن إحدى الجهات الإدارية التي تدخل في التنظيم الإداري

للدولة والتي تتمتع بالشخصية المعنوية، ويخرج عن ذلك القرارات الإدارية الصادرة عن سلطة إدارية أجنبية¹.

- أن يكون القرار الإداري نهائياً: ويقصد بالنهائية وفقاً لما استقر عليه الفقه والقضاء هو عدم خضوع القرار الإداري الصادر من السلطة الإدارية لتصديق جهة أخرى، بمعنى أن يكون القرار قد استنفذ جميع المراحل التحضيرية اللازمة لإصداره دون أن يكون لزاماً لنفاذه عرضه على سلطة أعلى لاعتماده أو التصديق عليه وتختلط الصفة النهائية بالتنفيذ، لأن القرار النهائي هو القرار الذي يكون نافذاً بمجرد صدوره إلا أن النهائية لا تمنع من جواز سحبه من طرف الجهة التي أصدرته أو وقف تنفيذه أو طلب رأي الجهات على سبيل الاستئناس².

ولإضفاء وصف النهائية على القرار الإداري يتعين أن يتوفر فيه شرطين هما: أن يقصد مصدر القرار تحقيقاً لثوره فور صدوره، وأن لا يحتاج نفاذ القرار لتصديق أو اعتماد من سلطة تعلو جهة إصداره، ويجب أن تتوفر صفة النهائية في القرار الإداري قبل إقامة الدعوى لإلغائه³.

- أن يؤثر القرار الإداري في المركز القانوني للطاعن: يشترط القضاء الإداري الفرنسي في القرار المطعون فيه بالإلغاء أن ينتج عنه ضرر برفع الدعوى⁴.

ومن ثمة وجب أن تكون للطاعن مصلحة في الإلغاء، وللقول بوجود مصلحة للطاعن يجب توافر عنصرين أساسيين هما: أن تتولد آثار قانونية عن القرار المطعون فيه، وأن تمس هذه الآثار القانونية بالمركز القانوني للطاعن، وبذلك يخرج عن مفهوم القرار

¹ - مازن ليلو راضي، المرجع السابق، ص 156.

² - مازن ليلو راضي، المرجع نفسه، ص 158.

³ - عبد العزيز خليفة، قضاء الإلغاء، أسس إلغاء القرار الإداري، دار الكتاب الحديث، الجزائر، طبعة 2008، ص 561 و 562.

⁴ - مازن ليلو راضي، المرجع نفسه، ص 160.

الإداري، الأعمال التمهيديّة والتحضيرية، القرارات الإدارية التي انقضت أثرها المنشورات، التعليمات، الإعدارات وإجراءات التنظيم الداخلي للمرافق العامة.

وعلى اعتبار أن الدفتر العقاري هو قرار إداري نهائي صادر عن سلطة إدارية وطنية تتمثل في المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، بعد صيرورة التزقيم العقاري نهائياً، ويؤثر في المركز القانوني للطاعن الذي يدعي حقا على العقار المرقم نهائياً في حساب الغير فإن الشروط الواجب توافرها في القرار الإداري عامة هي نفسها الواجب توافرها في الدفتر العقاري حتى يكون قابلاً للطعن فيه أمام القضاء.

ثانياً: شروط خاصة برفع الدعوى:

حدد المشرع الجزائري في الكتاب الأول من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتضمن الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية، الشروط الواجب توافرها في رافع الدعوى بصفة عامة، بنصه في المادة 13 على أنه: "لا يجوز أي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون".

ونص المشرع على شرط الأهلية في المادة 64 من ذات القانون، واعتبره حالة من حالات بطلان الإجراءات من حيث موضوعها.

ومن النصين التشريعيين السابقين نستشف الشروط الواجب توافرها في رافع الدعوى بصفة عامة ودعوى الإلغاء بصفة خاصة ودعوى إلغاء الدفتر العقاري بصفة أخص والتي نوجزها فيما يلي:

- **شرط الصفة:** هي الحالة القانونية التي يكون عليها رافع الدعوى وتتحدد بعلاقته بالنزاع القضائي القائم، بأن يكون صاحب الحق المعتدى عليه، وهي عند الكثير من الفقهاء تتوفر كلما كانت المصلحة شخصية ومباشرة، ويطلق على هذه الصفة: الصفة

الموضوعية تمييزاً لها عن الصفة الإجرائية أو التمثيل القانوني وهي أن يرفع شخص دعوى نيابة عن صاحب الصفة فيها، أو أن يرفعها من يمثل هذا الشخص قانوناً وتظهر الصفة الإجرائية في حالة تمثيل الأشخاص المعنوية أمام القضاء أو في حالة تمثيل الأشخاص الطبيعية لنقص في الأهلية¹.

وفي دعوى إلغاء الدفتر العقاري تثبت الصفة لمالك العقار المرقم في حساب الغير بأن يكون رافع الدعوى مالكا للعقار بسند ملكية رسمي مشهر أو عن طريق التقادم المكسب، وأثناء عملية المسح يصرح شخص آخر في غياب المالك الحقيقي بملكيته للقطعة وتسجل باسمه ويتمكن من الدفتر العقاري.

- **شرط المصلحة:** المصلحة في الدعوى بصفة عامة هي الباعث على إقامتها والغاية المقصود تحقيقها من وراء ذلك، فالمصلحة في فقه المرافعات هي الفائدة التي تعود على رافع الدعوى جراء الحكم له بجميع طلباته أو ببعضها، فهي التي تضمن جدية الدعوى المرفوعة²، فهي إذن مضمون الحق أو المركز القانوني المعتدى عليه ويشترط أن تكون قائمة وحالة بتاريخ رفع الدعوى، ومستمرة إلى غاية الفصل فيها، وقد أضاف المشرع وصف المصلحة المحتملة بالقانون 09/08 المؤرخ في: 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، على أن تكون المصلحة محتملة الوقوع في المستقبل.

والمصلحة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري، تتحقق باستفادة الطاعن من الترقيم العقاري النهائي باسمه ولحسابه، ومن ثمة الاستفادة من حق ملكية العقار ملكية كلية أو

¹ - عبد القادر عدو، المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، طبعة الثانية، سنة 2014، ص 118.

² - عبد القادر عدو، المرجع نفسه، ص 120.

جزئية، فشرط المصلحة لا يتوفر إذا لم يؤثر الدفتر العقاري المسلم في المركز القانوني للطاعن، بصفة مباشرة وفعلية، ويخضع تحديد ذلك للقاضي الناظر في الدعوى.

- **شرط الأهلية:** نص القانون المدني في المادة 40 منه على أنه: " كل شخص بلغ سن الرشد متمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه يكون كامل الأهلية لمباشرة حقوقه المدنية، وسن الرشد 19 سنة كاملة، فالأهلية إذن هي صلاحية الشخص لمباشرة إجراءات التقاضي.

إلا أنه وكما سبقت الإشارة إليه، ويصدر القانون رقم 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، استبعد المشرع الأهلية كشرط من شروط قبول الدعوى وجعلها شرطاً موضوعياً لصحة الإجراءات، وحالة ومن حالات بطلان الإجراءات من حيث موضوعها، وتختلف الأهلية من الشخص الطبيعي إلى الشخص المعنوي.

فالأهلية بالنسبة للشخص الطبيعي تكتمل ببلوغه 19 سنة كاملة دون أن يشوب إرادته عيباً من العيوب، وأن تستمر أهليته إلى غاية الفصل في الدعوى، وللقاضي إثارة انعدام الأهلية تلقائياً.

والأهلية بالنسبة للشخص المعنوي تكون باكتسابه للشخصية المعنوية، على أن تباشر إجراءات التقاضي من طرف ممثله القانوني أو الاتفاقي.

ثالثاً: شرط ميعاد رفع الدعوى:

خلافاً للدعوى المدنية التي يحدد القانون كأصل عام مدة معينة لرفعها ما دام الحق قائماً ولم يسقط بالتقادم، فإن دعوى الإلغاء مقيدة بنطاق زمني ضيق حرصاً على استقرار الأوضاع الإدارية والمراكز القانونية، فيشترط لقبولها أن ترفع في الأجل القانوني المحدد، وقد حدد المشرع أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية في المادة 829

من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، بأربعة أشهر تسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي، واعتبر المشرع هذا الشرط من النظام العام يمكن إثارته في أية مرحلة كانت عليها الدعوى، كما يمكن للمحكمة إثارته من تلقاء نفسها.

في حين لم يحدد المشرع الجزائري ميعادا للطعن في الدفتر العقاري، لذا يفترض أن يخضع ميعاد رفع الدعوى للقاعدة العامة، بأن ترفع الدعوى في أجل 04 أشهر غير أنه ونظرا لخصوصية الدفتر العقاري والذي لا يمكن تبليغه للغير الطاعن، ولا يمكن نشره، فإن آجال الطعن تبقى مفتوحة ويطبق عليها المبدأ العام لسقوط الحق والمحدد ب:15 سنة كاملة¹.

رابعاً: شرط شهر الدعوى القضائية:

نصت المادة 17 فقرة 03 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على وجوب شهر عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار و/ أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية، تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار.

وبالنسبة لدعوى إلغاء الدفتر العقاري، فقد نص المشرع في المادة 85 من المرسوم التنفيذي 63/76 على أن: "دعوى القضاء الرامية إلى النطق بفسخ أو إبطال أو إلغاء أن نقض الحقوق الناتجة عن وثائق تم إشهارها، لا يمكن قبولها إلا إذا تم إشهارها مسبقاً، طبقاً للمادة 14 فقرة 04 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، وإذا تم إثبات هذا الإشهار بموجب شهادة من المحافظ أو تقديم نسخة من الطلب الموجود عليه تأشير الإشهار.

¹- زين الدين بودشيشة، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، السنة الجامعية 2022-2023، ص 148.

والهدف من شهر العريضة القضائية هو إعلام الغير بالوضعية القانونية للعقار وحماية لحقه، في حالة التعامل مع صاحب العقار محل النزاع القضائي، وقد اعتبر القضاء الجزائري هذا الشرط من النظام العام¹، وبذلك يمكن إثارته في أية مرحلة كانت عليها الدعوى، كما يمكن إثارته تلقائيا من طرف القاضي.

خامسا: شرط تقديم نسخة عن القرار المطعون فيه:

حتى يستطيع قاضي الإلغاء فحص وجه أو أوجه الإلغاء المثارة من طرف الطاعن، يجب على الطاعن أن يرفق نسخة من القرار الإداري المطعون فيه بالإلغاء بعريضة افتتاح دعوى الإلغاء، وهو ما نصت عليه المادة 819 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية²، إذ تنص على أنه: "يجب أن يرفق مع العريضة الرامية إلى إلغاء أو تفسير أو تقدير مدى مشروعية القرار الإداري، تحت طائلة عدم القبول، القرار الإداري المطعون فيه، ما لم يوجد مانع مبرر".

وبذلك ولقبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري وجب على الطاعن تقديم نسخة من الدفتر العقاري المطعون فيه أو نسخة من البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل النزاع، تحت طائلة عدم قبول الدعوى.

الفرع الثالث: أوجه أو أسباب الإلغاء.

يقصد بأوجه الإلغاء أو أسباب الإلغاء عامة، مختلف العيوب التي قد تشوب القرار الإداري وتصيب أركانه، وتجعله غير مشروع، وتؤدي بالتالي إلى الحكم بإلغائه، فبعد أن يقبل القاضي الدعوى شكلا بعد توافر كافة الشروط والإجراءات الشكلية المحددة قانونا لقبولها، يعمد إلى البحث عن مدى تأسيس الطعن من الناحية الموضوعية،

¹ - القرار رقم 184931 الصادر عن مجلس الدولة بتاريخ: 27-09-2000 (قرار غير منشور).

² - محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص122.

ومدى مشروعية القرار الإداري المطعون فيه من عدمها، فيبحث القاضي في أسباب الطعن وبصفة أدق في العيوب التي تصيب أركان القرار الإداري محل الطعن، والتي تتمثل في خمسة عيوب هي: عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل، عيب المحل، عيب السبب و عيب الغاية أو الانحراف بالسلطة، وقد قسمها الفقه إلى قسمين:

- 1- عيوب عدم المشروعية الخارجية: وهي عيوب تمس الأركان الشكلية للقرار الإداري المطعون فيه، وتضم عيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات.
- 2- عيوب عدم المشروعية الداخلية: وهي عيوب تمس الأركان الموضوعية للقرار الإداري، وتضم عيب المحل أو مخالفة القانون وعيب السبب وعيب الغاية أو الانحراف بالسلطة.

- **عيب عدم الاختصاص:** يقصد بالاختصاص القدرة على مباشرة عمل معين، وقد حدد القانون نطاق اختصاص كل موظف، سواء كان الاختصاص شخصياً، أو إقليمياً أو زمانياً أو نوعياً.

ويكون القرار مشروعاً، إذا صدر عن الشخص الذي خوله القانون سلطة إصداره وفي حدود الاختصاصات التي حددها القانون وفي نطاق صلاحياته، وقد يكون عيب الاختصاص جسيماً في حالة سلب أو اغتصاب السلطة وقد يكون بسيطاً¹.

والدفتر العقاري كما سبقت الإشارة إليه يصدر عن المحافظ العقاري المختص إقليمياً في نموذج محدد قانوناً، وبعد سلسلة متتالية من الإجراءات أهمها عملية مسح العقار، وتعيينه تعييناً كافياً نافياً للجهالة لاسيما من حيث موقعه وحدوده، وبذلك فلا يتصور صدوره عن غير المحافظ العقاري المختص، مما يتعين معه استبعاد تأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري على هذا العيب.

¹ - عبد الناصر عبد الله أو سمهدانة، المرجع السابق، ص 186.

- **عيب الشكل والإجراءات:** يقصد بالشكل إفصاح الإدارة عن إرادتها وفقا للشكل والتدابير المحددة قانونا، والأصل أن الإدارة غير ملزمة بشكل أو إجراء معين عند إصدارها للقرار الإداري، ما لم يقيدھا القانون بشكل أو إجراء¹.

فالشكل إذن هو المظهر الخارجي أو القالب الذي تفرغ فيه الإدارة قرارها، أما الإجراءات فهي الإجراءات الواجب إتباعها من طرف الإدارة قبل اتخاذ القرار والتي تسبق إصداره نهائيا.

وبالنسبة للدفتر العقاري فإنه يصدر في شكل أو نموذج محدد قانونا، إذ نصت المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، على أن: "الدفتر العقاري المنصوص عليه في المادة 18 من الأمر 74/75، يكون مطابقا للنموذج المحدد بموجب قرار من وزير المالية"، وقد تم وضع نموذج للدفتر العقاري بموجب القرار الوزاري المؤرخ في 27 ماي 1976²، وبذلك فلا يمكن تصور صدور دفتر عقاري في غير الشكل والنموذج المحدد.

أما بالنسبة للإجراءات المتخذة لإصداره فتتعلق بإجراءات مسح العقار محل الدفتر العقاري، وإجراءات إيداع وثائق المسح بالمحافظة العقارية، وإجراءات إنشاء البطاقة العقارية الخاصة بالعقار محل الترقيم، وإجراءات إعداد الدفتر العقاري.

- **عيب المحل و مخالفة القانون:** يقصد بمحل القرار الإداري المركز الذي تتجه إرادة مصدر القرار إلى إحداثه والأثر القانوني الذي يترتب عليه حالا ومباشرة، وهذا الأثر هو إنشاء حالة قانونية معينة أو تعديلها أو إلغاؤها، وبهذا يتميز محل العمل

¹ - عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الأولى 2009، ص 188.

² - قرار وزاري صادر عن وزير المالية بتاريخ: 27-05-1976، منشور بالجريدة الرسمية عدد 20 لسنة 1977.

القانوني عن محل العمل المادي¹، وأن محل أي قرار إداري يكمن في موضوعه المتمثل في المركز القانوني من حيث الإنشاء أو التعديل أو الإلغاء، والمركز القانوني هو مجموع الحقوق والالتزامات المترتبة عن القرار الإداري كتصرف قانوني².

وقد استقر الفقه والقضاء للقول بصحة القرار الإداري من حيث المحل، أن يكون المحل مشروعاً بأن لا يتعارض مضمونه مع التشريع الجاري به العمل داخل الدولة وأن يكون المحل ممكناً وغير مستحيل³.

ويتمثل عيب المحل في ترتيب القرار لآثار غير مشروعة ومخالفة لمبدأ الشرعية وتشكل مخالفة القانون أحد الأوجه التي يقوم القاضي الإداري بإلغاء القرار الإداري بسببها سواء كانت مخالفة القانون مباشرة أو غير مباشرة، فالمخالفة المباشرة للقانون بأن يصدر قرار مخالف للقانون بمعناه الواسع والتنظيم بأنواعه والعرف الإداري والمبادئ العامة للقانون... إلخ، أما المخالفة الغير مباشرة للقانون فتتأشأ في حالة الخطأ في تفسير القانون أو تطبيقه خاصة في حالة الغموض، بأن يصدر القرار بناء على تفسير أو تأويل خاطئ لمضمون القاعدة القانونية⁴.

وباعتبار الدفتر العقاري قراراً مبنياً على حالة قانونية تتمثل في إنشاء مركز قانوني، فلا يتصور صدور دفتر عقاري دون إحداث مركز قانوني، أو تعديله أو إلغائه، وبذلك فمحل الدفتر العقاري يتمثل في ترقيم حقوق عقارية في حساب شخص المالك الحقيقي أو الظاهر.

- **عيب السبب:** يقصد بسبب القرار الإداري الحالة الواقعية أو القانونية السابقة لإصدار القرار و الدافعة لإصداره، وبذلك فهو الوقائع والظروف المادية والقانونية التي

1- عبد الناصر عبد الله أبو سمهدانة، المرجع السابق، ص 234.

2- محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 294.

3- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 196.

4- محمد الصغير بعلي، المرجع نفسه، ص 296 و 299.

دفعت الإدارة لإصدار قرارها، وليكون القرار الإداري صحيحا ومشروعا يشترط في السبب أن يكون مشروعا وقائما وحالا بما يبرر تدخل الإدارة لمواجهة الوضع¹.

فيكون السبب مشروعا إذا كان مندرجا في النظام القانوني السائد في الدولة، وغير مخالف له، أي أن يكون غير متعارض مع مبدأ المشروعية.

ويكون السبب قائما وموجودا وقت اتخاذ القرار: إذ لا يكفي وجود الحالة القانونية أو الواقعة المادية وإنما يجب استمرارها وقت إصدار القانون².

ويأخذ عيب السبب العديد من الصور، قدمها القضاء والفقهاء الإداري المقارن على النحو التالي:

- انعدام الوجود المادي للوقائع: يقوم القضاء الإداري بمراقبة الحالة الواقعية للقرار الإداري والتحقق مما إذا كانت النتيجة التي انتهى إليها القرار مستخلصة من الحالة الواقعية للقرار، فإن كان الاستخلاص للنتيجة سائغا كان القرار مشروعا وقائما على سببه الصحيح³.

- الخطأ في التكييف القانوني للواقعة: لا تتوقف رقابة القاضي الإداري عند التأكد من الوجود الفعلي للواقعة أو الحالة التي يقوم عليها القرار المطعون فيه، وإنما تتعداه إلى رقابة مدى صحة الوصف والتكييف القانوني لها.

- رقابة الملائمة: القاعدة أن رقابة القضاء الإداري على أعمال الإدارة وقراراتها تقف عند رقابة الوجود المادي للوقائع وتكييفها القانوني، حيث أنه لا يتدخل في تقدير أهمية الوقائع وتناسبها مع مضمون القرار، إذ يعود ذلك أصلا للسلطة التقديرية للإدارة مصدره القرار، ومع ذلك فإن القضاء الإداري المقارن وسع من رقابته ليطال ويمتد إلى

¹ - عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 201.

² - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 287.

³ - عبد الناصر عبد الله أبو سميحة، المرجع السابق، ص 298.

جوانب الملائمة خاصة بالنسبة للقرارات الماسة بحقوق وحرريات الأفراد، كما هو الشأن في مجال التأديب، أو القرارات الإدارية ذات العلاقة بالضبط الإداري¹. وبالنسبة للدفتر العقاري، فيصدر بناء على وثائق المسح العقاري التي يستند في إعدادها على تصريحات المالك الظاهر، والمستندات المقدمة من طرفه لأعوان فرقة المسح، فيتم ترقيم العقار محل المسح باسمه ولحسابه بناء على هذه المستندات أو التصريحات، والتي تكون سببا في ترقيم العقار، وتخضع لرقابة القاضي من حيث وجودها المادي وتكييفها القانوني.

- **عيب الغاية أو الانحراف بالسلطة:** يقصد بركن الغاية أو الهدف في القرار الإداري النتيجة النهائية التي تسعى الإدارة إلى تحقيقها من وراء إصداره، وبذلك فركن الغاية يتميز بالطابع الذاتي، إذ يعبر عن نية وقصد وإرادة مصدر القرار، فتتحرف الإدارة بالسلطة حينما تسيء استعمال ما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة من خلال سعيها إلى تحقيق أهداف غير مشروعة، ومن أهم قرائن إثبات عيب الانحراف بالسلطة:

- الظروف المحيطة بإصدار القرار و كيفية تنفيذه.
- انعدام الدافع المقبول.
- التمييز و المحاباة.
- اختيار الوقت الغير ملائم لإصدار القرار.
- عدم الملائمة الظاهرة.
- السعي إلى تحقيق أهداف شخصية.²

والدفتر العقاري باعتباره قرارا إداريا وسندا مثبتا للملكية العقارية، هدفه العام هو تنظيم الوعاء العقاري لتحقيق الاستقرار والائتمان العقاريين، وهدفه الخاص هو تحديد المالك

¹ - محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 290.

² - عبد الناصر عبد الله أو سمهانة، المرجع السابق، ص 273 إلى 275.

وبالتالي حمايته، والمحافظ العقاري بتسليمه للدفتر العقاري للمالك لا يقصد تحقيق هدف بجانب للمصلحة العامة كتحقيق هدف خاص به، أو محاباة شخص بذاته كون أن تسليم الدفتر العقاري يتم بناء على إجراءات ومواعيد قانونية، وبالتالي لا يمكن تحقق هذا العيب في هذه الحالة، مما يستوجب معه صرف النظر عنه لتأسيس دعوى إلغاء الدفتر العقاري.¹

المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة بالفصل في الدعوى والنتائج المترتبة عنها.

خلصنا من دراستنا للطبيعة القانونية للدفتر العقاري وحجيته القانونية، أنه قرار إداري صادر عن المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، قابل للطعن فيه أمام القضاء فما هي الجهة المختصة بنظر الطعن الموجه ضد الدفتر العقاري، وما هي النتائج المترتبة عن هذا الطعن؟

الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة بنظر دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

نصت المادة 24 من الأمر 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري على أن: "قرارات المحافظ العقاري قابلة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة إقليمياً"، وعلى اعتبار أن الدفتر العقاري هو قرار إداري نهائي صادر عن جهة إدارية هي المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، فإن اختصاص نظر دعوى إلغاءه، تحكمه المادتين 800 و801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ويؤول بذلك الاختصاص إلى القضاء الإداري دون سواه، تطبيقاً للمعيارين العضوي والموضوعي معاً، على أساس أن دعوى إلغاء الدفتر العقاري ترفع ضد مصدر الدفتر

¹- ريم مراحي، المرجع السابق، ص154.

العقاري وهي المحافظة العقارية "جهة إدارية"، وتختصم الدفتر العقاري بصفته قرارا إداريا نهائيا، كون أن المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها (تطبيقا للمعيار العضوي)، وتختص كذلك تطبيقا للمعيار الموضوعي، بالفصل في دعوى إلغاء القرارات الإدارية والدعاوى التفسيرية ودعاوى فحص مشروعية القرارات الصادرة عن:

- الولاية والمصالح الغير ممرضة للدولة على مستوى الولاية.
- البلدية والمصالح الإدارية الأخرى للبلدية.
- المؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية.¹

والأصل أن تمثل الدولة في دعوى إلغاء الدفتر العقاري من طرف الوالي تطبيقا لنص المادة 111 من المرسوم 63/76 المتعلق تأسيس السجل العقاري²، إلا أنه وبصدور القرار الوزاري المؤرخ في: 1999/02/20، أعطيت صفة تمثيل الدولة للوزير المكلف بالمالية والذي فوض تمثيله أمام العدالة لمديري أملاك الدولة ومديري الحفظ العقاري بالولايات، بنص القرار الوزاري في الفقرة 02 من المادة الأولى منه على أن: "يؤهل لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة كل من: مديري أملاك الدولة بالولايات ومديري الحفظ العقاري بالولايات كل فيما يخصه، في القضايا المرفوعة أمام المحاكم والمجالس القضائية والمحاكم الإدارية"³.

¹ - المادتين 800 و 801 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

² - المادة 111 من المرسوم 63-76 المتعلق تأسيس السجل العقاري: "تمثل الدولة محليا أمام العدالة من قبل الوالي يساعده في ذلك رئيس مصلحة بالولاية مكلف بشؤون أملاك الدولة والشؤون العقارية فيما يخص حالة العقار وذلك تطبيقا للمادة 24 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

³ - القرار الوزاري المؤرخ في: 1999/02/20، المتضمن تفويض التمثيل أمام القضاء، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 20 المؤرخة في: 26-03-1999.

وبعد حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 2021/251 الصادر بتاريخ: 06 يونيو 2021، صدر المرسوم التنفيذي 2021/393 بتاريخ: 18/10/2021 الذي يحدد تنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلاحياتها، والذي استحدث المديرية الولائية لمسح الأراضي والحفظ العقاري ونص في المادة 10 منه، على تكليف هذه المديرية الولائية بمتابعة قضايا المنازعات المتعلقة بمسح الأراضي والحفظ العقاري أمام الهيئات القضائية المختصة¹.

وبذلك ترفع دعوى إلغاء الدفتر العقاري من طرف المدعي الذي يدعي حقا على العقار محل الترقيم، ضد المدعى عليه صاحب الترقيم والدولة ممثلة بوزير المالية ممثلا بالمدير الولائي لمسح الأراضي والحفظ العقاري بصفته مصدر الدفتر العقاري وقرار الترقيم النهائي محل الطعن.

الفرع الثاني: النتائج المترتبة عن دعوى إلغاء الدفتر العقاري.

كما سبقت الإشارة إليه فإنه تتم المطالبة بإلغاء الدفتر العقاري أو بالأحرى المطالبة بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي المجدد في الدفتر العقاري، تطبيقا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، من طرف المالك الحقيقي الذي يظهر بعد استكمال عملية المسح وإعداد الدفتر العقاري وتسليمه لمن تم الترقيم النهائي لصالحه، وفي هذا الصدد يتعين على الطاعن أو المدعي تأسيس طلبه وفقا للأساس الذي تم عليه الترقيم.

فإن تم الترقيم على أساس المادة 12 من المرسوم التنفيذي 63/76، أي على أساس الملكية الثابتة بسند ملكية رسمي ومشهر، فعلى الطاعن تأسيس دعواه على الملكية بأن

¹ - المرسوم التنفيذي 393-2021 المؤرخ في: 18-10-2021 المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية و صلاحياتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 80 المؤرخة في: 20-10-2021.

يقدم ما يثبت ملكيته للعقار محل النزاع بتقديم المستندات الرسمية التي تثبت ملكيته الكلية أو الجزئية للعقار الممسوح لفائدة الغير، وأن يقدم ما يثبت طعنه في سند ملكية الغير المعتمد كأساس للترقيم وما يثبت إبطال هذا السند.

أما إذا تم ترقيم العقار على أساس المادتين: 13 و14 من المرسوم التنفيذي 63/76 أي على أساس الحيازة والتقدم المكسب، فعلى الطاعن تأسيس دعواه على الحيازة لا على الملكية تطبيقاً لمبدأ عدم الجمع بين دعويي الملكية والحيازة في دعوى واحدة، بأن يقدم ما يثبت حيازته القانونية للعقار محل الترقيم بركنيها المادي والمعنوي وشروطها القانونية، وما يخوله حق اكتساب العقار بالتقدم المكسب بأن يثبت أن حيازته استمرت لمدة 15 سنة كاملة بدون انقطاع تطبيقاً للمادة 827 من القانون المدني، وأن يقدم ما ينف حيازة صاحب الترقيم للعقار.

فإن رأت المحكمة أن الدعوى غير مؤسسة قانوناً أصدرت حكماً برفضها، وبذلك يبقى الحال على حاله، فيسعى صاحب الترقيم بعد صيرورة الحكم نهائياً، إلى إيداع هذا الحكم لدى المحافظة العقارية المختصة إقليمياً، لتحرير العقار ورفع العبارة التي تشير إلى شهر النزاع من البطاقة العقارية.

أما إن تمكن الطاعن من تأسيس دعواه وفقاً لما سبق تبيانه، تصدر المحكمة حكماً بإعادة النظر في الترقيم النهائي للعقار محل النزاع، وجعله باسم ولحساب الطاعن كلياً أو جزئياً.

وبعد صيرورة الحكم نهائياً، يقوم الطاعن بإيداعه لدى المحافظة العقارية المختصة لشهره، وفي هذه الحالة يقوم المحافظ العقاري بإصدار حائز الدفتر العقاري بواسطة رسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، بإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة

العقارية في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ الإشعار باستلام الرسالة الموصى عليها قصد ضبط الدفتر العقاري.

وفي حالة ما إذا بقي الإنذار بدون نتيجة وكان هناك نقل للملكية، فإن المالك الجديد يمكنه أن يحصل على دفتر جديد، بعد أن يعمل المحافظ العقاري على إتلاف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف في البطاقة العقارية، تطبيقا للمادتين 49 و 50 من المرسوم 63/76 المتعلق بإعداد السجل العقاري.

وبالنتيجة على ما سبق تبيانه، نستخلص الآثار الناتجة عن الحكم الفاصل بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي للعقار محل النزاع، في مواجهة طرفي الدعوى وفي مواجهة الإدارة، وتختلف هذه الآثار، باختلاف صفة صاحب العقار، إن كان صاحب القيد عند الإجراء الأولي أو كان خلفا خاصا لهذا الأخير، والتي نوجزها فيما يلي:

1- حالة بقاء العقار في الذمة المالية لصاحب الترقيم.

إذا بقي العقار في الذمة المالية لصاحب الترقيم ولم يتم بالتصرف فيه ونقل ملكيته إلى الغير، فإن الآثار المترتبة عن الحكم الفاصل بإعادة النظر في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي تتمثل فيما يلي:

- آثار الحكم الفاصل بإعادة النظر في الترقيم النهائي في مواجهة الأطراف:

بعد إيداع الحكم النهائي القاضي بإعادة النظر في الترقيم النهائي للعقار المتنازع عليه بالمحافظة العقارية المختصة إقليميا، يقوم المحافظ العقاري بإنذار حائز الدفتر العقاري بإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية قصد ضبطه، وإذا بقي الإنذار بدون نتيجة، يعمل المحافظ العقاري على إعداد دفتر جديد وإتلاف الدفتر السابق ويشير إلى هذا

الإتلاف في البطاقة العقارية، ويتم إعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل صدور الدفتر العقاري محل الطعن، ويفقد بذلك هذا الدفتر العقاري قيمته القانونية وحجيته في الإثبات ولا يمكن الاحتجاج به بعد ذلك.

- آثار الحكم بإعادة النظر في التقييم النهائي في مواجهة الإدارة:

بمجرد صدور الحكم القاضي بإعادة النظر في التقييم النهائي للعقار المتنازع عليه وصيرورته نهائياً، تلزم الإدارة "المحافظة العقارية المختصة إقليمياً" بتنفيذه لحيازته لحجية الشيء المقضي فيه، بعد قيام المستفيد من هذا الحكم بإيداعه لدى المحافظة العقارية قصد إشهاره، فيقوم المحافظ العقاري بالتأكد من هوية الأطراف ومدى توفر العقار محل النزاع، وبعد استيفاء عقد إيداع الحكم القضائي كافة الإجراءات المطلوبة وقابليته للشهريقوم المحافظ العقاري بإنذار حائز الدفتر العقاري بإيداعه لدى المحافظة العقارية قصد ضبطه، وإذا بقي الإنذار بدون نتيجة، يعمل المحافظ العقاري على إعداد دفتر جديد وإتلاف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف في البطاقة العقارية، وبذلك يضبط الدفتر العقاري الجديد وفقاً لمقتضيات الحكم القضائي المودع، ويسلمه للمالك الجديد ويصبح لهذا الدفتر العقاري الحجية المطلقة في الإثبات ما لم يتم الطعن فيه وإثبات عكس ما تضمنه هذا الدفتر فيما بعد.

2- حالة التصرف في العقار و انتقال ملكيته من صاحب التقييم إلى الغير.

أشار المشرع إلى هذه الحالة في المادة 86 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، وتعتبر استثناء على أثر الطعن في التقييم النهائي، وقد أفرد لها المشرع حكماً خاصاً بحكم خصوصيتها، بنصه على أن: "فسخ الحقوق العينية العقارية أو إبطالها أو إلغائها أو نقضها عندما ينتج أثراً رجعياً لا يحتج به على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر، إلا إذا كان الشرط الذي بمقتضاه حصل ذلك الفسخ أو الإبطال

أو الإلغاء أو النقض قد تم إشهاره مسبقاً أو كان هذا الفسخ أو الإبطال أو الإلغاء أو النقض بحكم القانون، تطبيقاً للقانون.

ومؤدى هذه الحالة أنه عند صدور حكم نهائي حائز لقوة الشيء المقضي فيه قابل للتنفيذ، فاصل في الحقوق الناتجة عن الترقيم النهائي، وكان صاحب الترقيم المهدر أو الملغى قد تصرف في العقار للغير، فإن أثر الحكم لا يسري بأثر رجعي ولا يحتج به في مواجهة الخلف الخاص، إذا كان التصرف و نقل الملكية سابقاً لشهر عريضة افتتاح الدعوى، ولم يعلم الخلف الخاص بهذا النزاع، ويعتبر في هذه الحالة حسن النية، ويقتصر منطوق الحكم في هذه الحالة على إلغاء الترقيم النهائي للعقار، والإشارة في ذات المنطوق إلى عدم سريان هذا الإلغاء في حق الخلف الخاص حسن النية، دون القضاء بإعادة ترقيم العقار باسم الطاعن في الترقيم.

وقد سائر الاجتهاد القضائي في الجزائر هذا المبدأ وطبقه في العديد من الحالات والنزاعات، حفاظاً على استقرار المعاملات والمراكز القانونية وحق الخلف الخاص حسن النية، ومن بين الأحكام الصادرة في هذا الشأن: قرار مجلس الدولة الصادر عن الغرفة الرابعة القسم الأول بتاريخ: 28/05/2015، فهرس رقم 2015/316، في الاستئناف المسجل أمامه تحت رقم 2013/091190، والذي قضى بإلغاء الحكم المستأنف والقضاء من جديد بإلغاء الترقيم العقاري المطعون فيه، المشهر بالمحافظة العقارية بالمنصورة بتاريخ: 05/02/1996 حجم 02 رقم 773، لعدم مشروعيته والقول بعدم سريان هذا الإلغاء بأثر رجعي على العقد المشهر في: 23/03/2004 حجم 11 تربيعة 1974¹.

¹ - قرار صادر عن مجلس الدولة، الغرفة الرابعة، القسم الأول، بتاريخ: 28-05-2015، فهرس رقم 316-2015، في الاستئناف المسجل أمامه تحت رقم 091190-2013، قرار غير منشور.

وفي هذه الحالة يثبت الحكم القضائي عدم مشروعية الترقيم العقاري، وحق الطاعن على العقار محل الترقيم، إلا أنه لا يقضي بإعادة الحال إلى ما كانت عليه قبل الترقيم الملغى، ولا يقضي بترقيم العقار في حساب المالك الحقيقي (الطاعن في الترقيم الملغى) حفاظاً على المركز القانوني للخلف الخاص حسن النية، وإنما يخول المالك الحقيقي حق الرجوع على صاحب الترقيم المهدر، بدعوى التعويض عن الضرر الناجم عن التصرف في ملك الغير.

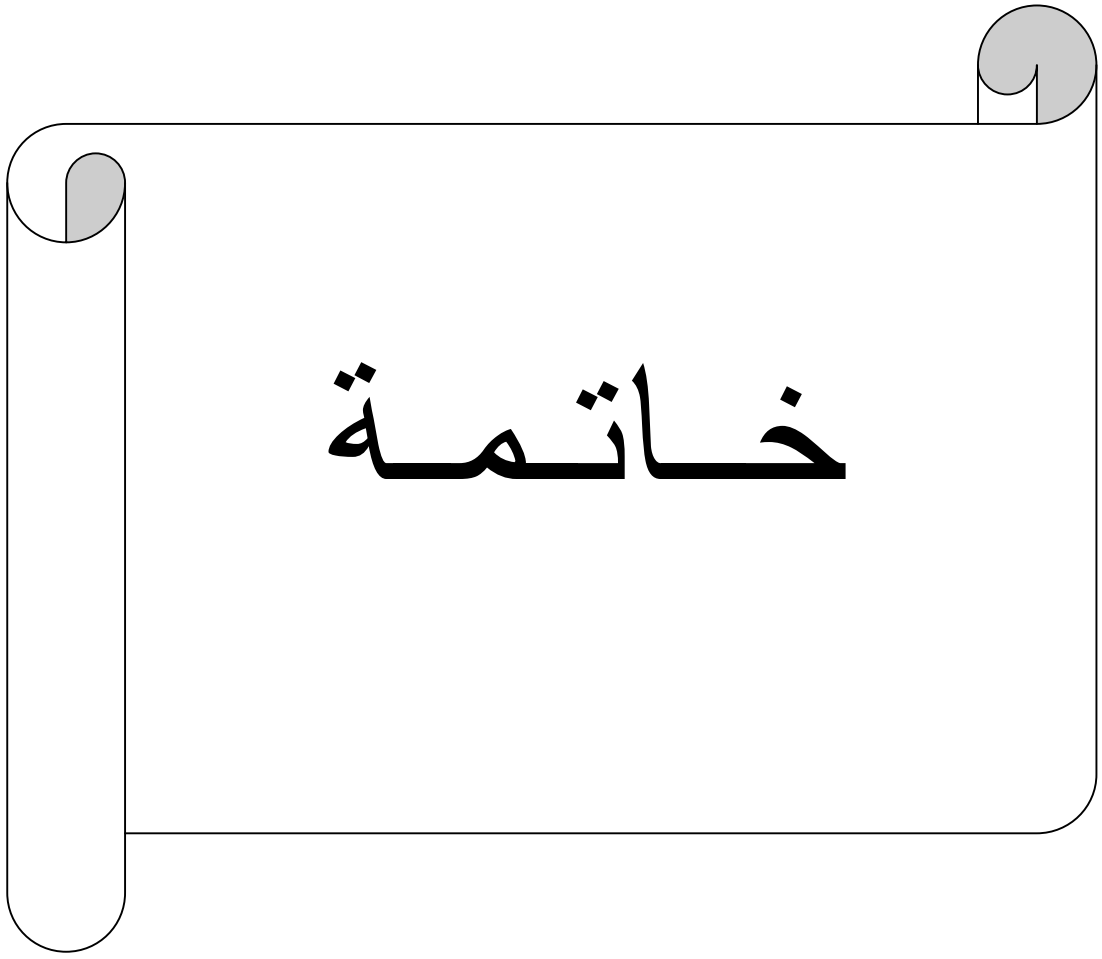
أما إذا علم الخلف الخاص بالنزاع المطروح بشأن العقار محل التصرف، قبل انتقال ملكية العقار إليه، وكان التصرف لاحقاً لشهر عريضة افتتاح الدعوى، فيعتبر هذا الخلف سيء النية وبذلك ينتج إلغاء الترقيم العقاري أثراً رجعياً يسري على الخلف الخاص لصاحب الحق المهدر، وفي هذه الحالة يشار في منطوق الحكم إلى إلغاء الترقيم العقاري المطعون فيه وإبطال كل التصرفات اللاحقة عليه، وبالتبعية إعادة قيد الحقوق الناتجة عن الترقيم في حساب المالك الحقيقي (الطاعن)، وبمجرد صيرورة هذا الحكم نهائياً وإيداعه لدى المحافظة العقارية لشهره، يقوم المحافظ العقاري بعد مراقبته للوثائق اللازمة وتأكده من سلامة إجراءات الإيداع، بإنذار صاحب الترقيم المهدر بإيداع الدفتر العقاري لدى المحافظة العقارية قصد ضبطه، وإذا بقي الإنذار بدون نتيجة، يعمل المحافظ العقاري على إعداد دفتر جديد وإتلاف الدفتر السابق ويشير إلى هذا الإتلاف في البطاقة العقارية، وبذلك يضبط الدفتر العقاري الجديد وفقاً لمقتضيات الحكم القضائي المودع ويسلمه للمالك الحقيقي ويصبح لهذا الدفتر العقاري الحجية المطلقة في الإثبات.

ملخص الفصل الثاني:

بعد صيرورة الترقيم المؤقت نهائيا أو في حالة الترقيم العقاري طبقا للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 63/76، يقوم المحافظ العقاري بإعداد الدفتر العقاري ثم يسلمه إلى صاحبه الذي حقه ثابت بمناسبة إنشاء البطاقة العقارية.

وقد يحدث أن يتم ترقيم العقار نهائيا في حساب غير المالك الحقيقي له، ويظهر هذا المالك بعد صيرورة الترقيم نهائيا، فعمد المشرع إلى حفظ حق هذا المالك بتغليب مبدأ العدالة على استقرار المراكز القانونية، ومنح لكل شخص يدعي حقا على عقار مرقم ترقيميا نهائيا، مكنة الطعن في هذا الترقيم النهائي والدفتر العقاري، عن طريق دعوى الإلغاء أمام القضاء الإداري، باعتباره قرارا إداريا من قرارات المحافظ العقاري.

وبذلك فالمشرع الجزائري لم يأخذ بالحجية المطلقة للدفتر العقاري، وجعل حجيته نسبية، بتقليله من شأن القوة الثبوتية للحقوق المقيدة بالسجل العقاري، وخروجه نسبيا عن القواعد العامة المقررة في نظام الشهر العيني، وعدم الأخذ بالأثر المطهر له، بإجازته الطعن في الترقيم النهائي أمام القضاء، وإمكانية إثبات خلاف ما يتضمنه الدفتر العقاري من طرف صاحب المصلحة، كما اعترف بالتقادم المكسب كسبب من أسباب كسب الملكية العقارية دون أن يفرق بين الأراضي الممسوحة والغير ممسوحة، على خلاف معظم التشريعات التي أخذت بنظام الشهر العيني.



خاتمة.

خلف الاستعمار الفرنسي تركة ثقيلة للجزائر في المجال العقاري، نظرا للسياسات والقوانين المطبقة من طرفه في ظل نظام الشهر الشخصي، ولهذا وبعد الاستقلال ويسنوات معدودة وللتخلص من العيوب الكثيرة التي صاحبت تطبيق هذا النظام، فقد حاول المشرع الجزائري تحقيق نقلة ملموسة في نظام الشهر العقاري، من خلال تجسيده لنظام الشهر العيني الذي يهدف إلى تحقيق الائتمان العقاري وضمان استقرار المعاملات العقارية.

لقد عرفنا أن المشرع الجزائري تبنى هذا النظام رسميا بموجب الأمر 74/75 المؤرخ في: 1975/11/12 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري والذي أتبعه بمرسومين تنفيذيين مطبقين له، هما: المرسوم التنفيذي 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتضمن إعداد مسح الأراضي المتمم بالمرسوم 400/84 المؤرخ في 1984/12/24، وكذلك المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في: 1976/03/25، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 210/80 المؤرخ في 1980/09/13، ثم بالمرسوم التنفيذي 123/93، المؤرخ في: 1993/03/25، وبهذه الخطوة يعتبر المشرع الجزائري قد سلك الطريق السليم لتطهير الملكية العقارية وحمايتها.

وتبين أن هذا النظام يعتمد أساسا على عملية المسح العام للأراضي، التي تتحقق من خلال عدة مراحل، تحضيرية ميدانية وختامية، فبعد تحضير كل الوثائق والخرائط والمخططات والصور اللازمة، تفتتح عملية المسح بناء على قرار الوالي المختص إقليميا ويتم تنصيب لجنة المسح التي يرأسها قاض، والتي تفصل في الاعتراضات المقدمة بعد الانتهاء من العمل الميداني وإيداع الوثائق بالبلدية المعنية لمدة شهر.

ويتبع ذلك بعملية إيداع وثائق المسح لدى المحافظ العقاري المختص إقليميا عن طريق محضر استلام يكون محل شهر، كمرحلة أولى لتأسيس السجل العقاري، إذ يقوم المحافظ

العقاري على أساسها بترقيم العقارات، فيتم ترقيم العقارات التي يحوز مالكوها على سندات ملكية رسمية ومشهرة ترقيما نهائيا، و يكون الترقيم مؤقتا في الحالات التي أشارت إليها المادتين: 13 و 14 من المرسوم التنفيذي 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93، المؤرخ في: 25/03/1993، وهما: الترقيم المؤقت لمدة 04 أشهر، ويسري على العقارات التي يفقد أصحابها لسندات ملكية قانونية، ويمارسون عليها حيازة قانونية بركنيها المادي والمعنوي وشروطها القانونية، تخولهم حق اكتسابها بالتقادم المكسب، والترقيم المؤقت لمدة سنتين والذي يخصص للعقارات التي لا يحوز مالكوها الظاهرين سندات كافية لإثبات ملكيتهم أو حيازتهم، وفي كلتا الحالتين يصبح الترقيم نهائيا بعد مرور الأجل المحدد للمعارضة.

وقد يرقم العقار مؤقتا لمدة سنتين في حساب المجهول، ثم يصبح الترقيم نهائيا باسم ولحساب الدولة في حالة عدم تسجيل أي اعتراض، و يكون ذلك بسبب عدم ظهور مالك العقار أو لغيابه، وأحيانا لعدم الجدية في إنجاز أعمال المسح، وقد أفرز هذا الوضع إشكالات عديدة في الواقع، مما أدى بالمديرية العامة للأماكن الوطنية بإصدار عدة تعليمات لمعالجة هذه الحالة إداريا دون طرحها أمام القضاء لكثرة عددها، وهو ما أشارت إليه المذكرة رقم 2003/2421 الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية بتاريخ: 2003/05/03، بأن هذه الوضعية كشفت على أن نحو ثلث (3/1) الأملاك العقارية تم إغفالها أثناء عملية المسح، بالنسبة للبلديات التي وضعت وثائق المسح التي تخصصها حيز التنفيذ، مما نتج عنه العديد من الشكاوى من مواطنين الذين يطالبون بصفة مشروعة بترقيم هذه العقارات باسمهم.

ويصدر القانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، وبموجب المادة 67 منه التي تضمنت تعديل الأمر 74 / 75، من خلال إدراج المادة 23 مكرر التي نصت في فقرتها الأولى بأن: " يرقم كل عقار لم يطالب به خلال عمليات مسح الأراضي ترقيما

نهائيا باسم الدولة... " ، يتبين للقارئ وأن المشرع قد منح امتيازاً للدولة، مقارنة مع باقي الأشخاص المعنوية والطبيعية، من خلال منحها ترقيماً نهائياً ولو في غياب سندات رسمية وهذا ما يضعها في تعارض تام مع نص المادة 12 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، التي تنص على أنه: " يعتبر الترقيم نهائياً، بالنسبة للعقارات التي يحوز مالكوها سندات أو عقوداً أو كل الوثائق الأخرى المقبولة طبقاً للتشريع المعمول به، لإثبات لحق الملكية".

وكما سبق الإشارة إليه، فإنه لا يمكن إعادة النظر في الترقيم النهائي إلا عن طريق القضاء تطبيقاً للمادة 16 من المرسوم 63/76، في حين جاءت الفقرة 02 من المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المستحدثة بالقانون رقم 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015، لتخول للمحافظ العقاري سلطة مراجعة هذا الترقيم النهائي بعد دراسة طلب المعارض صاحب السند الرسمي، وهو ما يضع هذا التعديل في تعارض آخر مع ما جاءت به النصوص القانونية الأخرى.

كما أشرنا بأن المشرع وبهدف تسوية مشكل سندات الملكية في أراضي الملكية الخاصة أصدر القانون 02/07، المؤرخ في 27/02/2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري، كإجراء استثنائي لهذه الحالات، إلا أنه لا يمكن اعتبار إجراء التحقيق الذي جاء به هذا القانون حلاً حاسماً لمواجهة تعثر وبطء عملية المسح العام للأراضي، على اعتبار أنه مقتصر على أراضي الملكية الخاصة، ويعمل على تكريس نظام الشهر الشخصي، إذ أن طلب الحصول على سند الملكية في ظل هذا القانون، يمكن صاحبه من مقرر ترقيم عقاري في الحالة الإيجابية أو مقرر رفض الترقيم في الحالة السلبية، فقد ترتب عن ذلك منازعات تؤول إلى القضاء الإداري كون المقرر الصادر عن المدير الولائي للحفظ العقاري، هو قرار إداري.

ولحماية الحقوق أو المطالبة باستردادها، وضع المشرع وسيلة قانونية لذلك تتمثل في الدعوى القضائية، الواجب شهرها تحت طائلة عدم قبولها شكلا، إذا ما تعلق بعقار أو حق عيني عقاري مشهر، ونص على ذلك في المواد 17، 519 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، والمادة 85 من المرسوم 63/76، وتكمن أهمية هذا الإجراء في دعم نظام الشهر العيني والحفاظ على حق المدعي في حالة صدور الحكم لصالحه، وكذا إعلام الغير بقيام نزاع بشأن العقار.

كما ذكرنا بأن المشرع فتح أيضا باب المنازعة للمتضررين من عملية الترقيم العقاري، أثناء إعداد السجل العقاري سواء أمام المحافظ العقاري أثناء آجال المعارضة في الترقيم المؤقت، بمحاولة التوفيق بين الأطراف المتنازعة، وتقريب وجهات نظرهم، وفي حال فشل المحاولة يحرر محضرا ويبلغه للأطراف الذين لهم أجل 06 أشهر للجوء إلى الجهة القضائية المختصة، فإذا كان طرفا النزاع من أشخاص القانون الخاص، آل الاختصاص للقضاء العادي (القسم العقاري) طبقا للمادة 516 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويبقى الترقيم مؤقتا إلى غاية الفصل النهائي في الدعوى، وهو ما يعطل عملية تأسيس السجل العيني الذي يهدف إلى ترقيم العقارات وتسليم الدفاتر العقارية لأصحابها.

أما إذا كان النزاع في الترقيم المؤقت أحد أطرافه من أشخاص القانون العام، آل اختصاص نظر الدعوى، للقضاء الإداري تطبيقا للمادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المكرسة للمعيار العضوي الذي تبناه المشرع الجزائري.

وأن إمكانية إعادة النظر في الترقيم النهائي عن طريق القضاء يقلل من قيمة الدفتر العقاري وحجيته القانونية، إذ لا يبقى صاحبه في مأمن من النزاع لزمن طويل، عكس ما ذهبت إليه معظم التشريعات التي تبنت نظام الشهر العيني، وأهم أثر له وهو الأثر المطهر للشهر، والذي بمقتضاه تظهر الحقوق المشهورة من كل عيب أو نقص يمكن في

الظروف العادية أن يشكل سببا ومبررا لإبطالها أو نقضها أو فسخها، إذ يظهر الحقوق المقيدة من كل ما قد يلحق بها من عيوب، ويعطي لمن تم لصالحه حقا جديدا غير قابل للطعن فيه.

وفي الختام، نخلص إلى أن عملية المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري وإعداد الدفتر العقاري تنشأ عنها منازعات عديدة ومختلفة باختلاف المرحلة التي تمر بها العملية، وهو ما دفعنا إلى تقديم بعض الاقتراحات التي نراها مجدية وفعالة في حالة الأخذ بها، في الحد أو التقليل من هذه المنازعات، والتي نوجزها فيما يلي:

- اعتماد طرق حديثة في الإعلان عن افتتاح عمليات المسح، لضمان إعلام الجمهور، بالاستفادة من وسائل الإعلام والتكنولوجيات الحديثة، كوسائل الإعلام والاتصال، الإنترنت، مواقع التواصل الاجتماعي....
- استعمال وسائل التكنولوجيا الحديثة في عملية المسح، للتقليل من الأخطاء التي تكون سببا في خلق المنازعات.
- تحسين ظروف العمل داخل إدارة مسح الأراضي والحفظ العقاري، وتوفير الحماية القانونية اللازمة لموظفيها للحد من استقالات الإطارات الفنية المتخصصة.
- رصد الوسائل المادية والبشرية اللازمة لسير العملية وتسريعها.
- فرض التطبيق الصارم للقانون والمتابعة الخاصة لتأدية المهام وتفعيل سياسة العقاب، لاسيما فيما يتعلق بالعملية الميدانية لعمليات مسح الأراضي والتحقيق العقاري والتشديد على حضور كل أعضاء فرق المسح.
- الأخذ بنتائج محضر التحقيق العقاري المعد في إطار القانون 02/07، أثناء عملية المسح، لتحقيق الهدف من سن القانون وتسهيل العملية وترشيد نفقاتها.
- وضع برنامج متكامل لإشراك المواطنين وكل العناصر الفاعلة في عملية مسح الأراضي، بما فيها البلديات والمجتمع المدني.

- وجوب إعادة النظر وبصفة مستعجلة في النصوص القانونية والتنظيمية السارية المفعول، لاسيما تلك الخاصة بـ:

1. تشكيل لجنة مسح الأراضي، بجعلها أكثر فعالية ومنحها صلاحيات حسم المنازعات بقرارات ذات حجية، لريح الوقت في تطهير الملكية وتخفيف الضغط عن المحاكم.

2. تعديل المادة 15 من المرسوم 63/76، بتحديد أجل محدد لإجراء المصالحة لتقييد المحافظ العقاري ووضع حد لتعسفه في استعمال هذا الحق، كي تكون محاولة الصلح أكثر نجاعة وفعالية.

3. إلغاء المادتين: 16 و86 من المرسوم 63/76، وحضر الطعن في الترقيم النهائي، تكريسا للحجية المطلقة للدفتر العقاري و الأثر المطهر لنظام الشهر العيني، وتفعيل دعوى التعويض للمتضرر من الترقيم النهائي.

4. تعديل نص المادة 827 من القانون المدني، بالاعتراف بالتقادم المكسب كسبب من أسباب كسب الملكية على الأراضي الغير ممسوحة فقط.

5. إلغاء المادة 23 مكرر من الأمر 74/75 المحدثه بالمادة 67 من القانون 10/14، المتضمن قانون المالية لسنة 2015.


6. إلغاء التكرار الحاصل في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المتعلق بإجراء شهر عريضة افتتاح الدعوى القضائية، من خلال إلغاء المادة 17 منه والمادة 16 مكرر من الأمر 74/75 المدرجة بالقانون 18/18 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، والإبقاء على المادة 519، المطابقة للمادة 85 من المرسوم 63/76.

7. العمل على إصدار نص قانوني جامع يحكم الملكية العقارية والمنازعات الناشئة عنها، ويحدد الاختصاص القضائي بدقة، للتقليل من منازعات تنازع الاختصاص السلبي والإيجابي.

وختاماً لهذا البحث، نرجو أن نكون قد تمكنا من إعطاء لمحة بسيطة عن عملية مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري وإعداد دفتر العقاري، والمنازعات التي تثور بشأنها، وأن أي تساؤل يطرح بشأن هذا البحث من دون شك أنه ستثريه ويعطي حلولاً أخرى أنجع لحسم هذه المنازعات.

فإن أخطأنا فمن أنفسنا وإن أصبنا فبتوفيق من الله عز وجل.

"تم بحمد الله".



قائمة المصادر

والمراجع

- القرآن الكريم

قائمة المراجع:

- النصوص التشريعية:

-الدستور الجزائري لسنة 2020، الصادر بموجب المرسوم الرئاسي رقم 20- 442، المؤرخ في: 30- 12- 2020، المصادق عليه باستفتاء 01- 11- 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82، لسنة 2020.

- القوانين:

- القانون 90- 25 المؤرخ في: 18- 11- 1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 95- 26 المؤرخ في: 25- 12- 1995 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، المؤرخة في: 18- 11- 1990.

- القانون 90- 30 المؤرخ في: 01- 12- 1990، المعدل بالقانون 08- 14 المؤرخ في: 20- 07- 2008 المتعلق بالأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، المؤرخة في: 02- 12- 1990.

- القانون 07- 02 المؤرخ في 27- 02- 2007، المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريقا التحقيق العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15، المؤرخة في: 28- 02- 2007.

- القانون 08- 09، المؤرخ في: 25- 02- 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، المؤرخة في: 23- 04- 2008.

- القانون 14- 10 المؤرخ في: 30- 12- 2014، المتضمن قانون المالية لسنة 2015، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، المؤرخة في: 31- 12- 2014.

قائمة المصادر والمراجع

- القانون 17-11 المؤرخ في: 27-12-2017، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 76، المؤرخة في: 28-12-2017.
- القانون 18-18 المؤرخ في: 27-12-2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 79، المؤرخة في: 30-12-2018.
- القانون 20-07، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 33، المؤرخة في: 04-06-2020.
- الأوامر:
- الأمر 66-102، المؤرخ في: 06-05-1966، المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد المؤرخة في: - -1966.
- الأمر 71-73، المؤرخ في: 08-11-1971، المتضمن قانون الثورة الزراعية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 97 المؤرخة في: 30-11-1971.
- الأمر 75-58 المؤرخ في: 26-09-1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78 المؤرخة في: 30-09-1975، المعدل والمتمم بالقانون رقم 80-07 المؤرخ في: 09-08-1980، والقانون رقم 83-01 المؤرخ في 29-01-1983، والقانون رقم 87-19 المؤرخ في 08-12-1987، والقانون رقم 88-14 المؤرخ في 03-05-1988، و القانون رقم 89-01 المؤرخ في 07-02-1989، و القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20-06-2005، والقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007.
- الأمر 75-74 المؤرخ في: 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 92 المؤرخة في: 18-11-1975.
- الأمر 79-09، المؤرخ في: 31-12-1979، المتضمن قانون المالية لسنة 1980.

- المراسيم التنظيمية:

- المرسوم رقم 73-32، المؤرخ في 05-01-1973، المتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 15، المؤرخة في: 20-02-1973.
- المرسوم رقم 76-62، المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، المؤرخة في: 13-04-1976.
- المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25-03-1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 30، المؤرخة في: 13-04-1976.
- المرسوم رقم 80-210، المؤرخ في 13-09-1980، المعدل و المتمم للمرسوم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 38، المؤرخة في: 16-09-1980.
- المرسوم التنفيذي رقم 84-400، المؤرخ في 24-12-1984، المعدل و المتمم للمرسوم 76-62، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام.
- المرسوم التنفيذي رقم 92-134، المؤرخ في 07-04-1992، المعدل و المتمم للمرسوم 76-62، المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 26، المؤرخة في: 08-04-1992.
- المرسوم التنفيذي رقم 93-123، المؤرخ في 19-05-1993، المعدل و المتمم للمرسوم 76-63، المتعلق بتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 34، المؤرخة في: 23-05-1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 21-251، المؤرخ في 06-06-2021، المتضمن حل الوكالة الوطنية لمسح الأراضي وتحويل أملاكها وحقوقها وواجباتها ومستخدميها لوزارة المالية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، المؤرخة في: 15-06-2021.

قائمة المصادر والمراجع

- المرسوم التنفيذي رقم 21-393، المؤرخ في 18-10-2021، المحدد لتنظيم المصالح الخارجية للمديرية العامة للأماكن الوطنية وصلاحياتها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 80، المؤرخة في: 20-10-2021.

القرارات الوزارية:

- قرار وزير المالية المؤرخ في: 27-05-1976، المتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 20، المؤرخة في: 09-03-1977.

- قرار وزير المالية المؤرخ في: 20-02-1999، المتضمن تأهيل أعوان إدارة أملاك الدولة والحفظ العقاري لتمثيل الوزير المكلف بالمالية في الدعاوى المرفوعة أمام العدالة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 20، المؤرخة في: 24-03-1999.

- قرار وزير المالية المؤرخ في: 17-04-2002، المتضمن التنظيم الداخلي للوكالة الوطنية لمسح الأراضي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37، المؤرخة في: 26-05-2002.

- قرار وزير المالية المؤرخ في: 05-11-2007، المحدد لنماذج المطبوعات المستعملة في ميادين إجراء الإشهار العقاري وجدولي قيد الرهن وتجديده، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 17، المؤرخة في: 30-03-2008.

- قرار وزير المالية المؤرخ في: 12-03-2013، المتضمن تعيين المحافظات العقارية وتحديد دوائر اختصاصها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، المؤرخة في: 25-09-2013.

المذكرات والتعليمات:

- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية تحت رقم 16-1998، بتاريخ: 24-05-1998، المتعلقة بالمسح العام للأراضي.

- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية تحت رقم 2421-2003، بتاريخ: 03-05-2003، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق الممسوحة المسجلة في حساب مجهول (حالة الملكيات التي يوجد بشأنها سندات مشهورة).

قائمة المصادر والمراجع

- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 4618 - 2003، بتاريخ: 04 - 09 - 2004، المتعلقة بالعقارات الواقعة في المناطق المسوحة المسجلة في حساب مجهول (حالة العقارات التي يطالب بترقيمها أشخاص يفتقدون لحقوق مشهرة).
- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 1800 - 2008، بتاريخ: 25 - 02 - 2008، المتعلقة بكيفية تسوية حالات المناطق الغير قابلة للمسح.
- التعليم الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 10787 - 2008، بتاريخ: 29 - 11 - 2008، المتعلقة بكيفيات تسوية الفوارق في المساحات الملاحظ بين تأشيرات الملكية و القياسات المساحية.
- التعليم الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 514 - 2010، بتاريخ: 20 - 01 - 2010، المتعلقة باستلام وثائق مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري.
- التعليم الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 11387 - 2012، بتاريخ: 19 - 11 - 2012، المحددة لنموذج شهادة التقييم العقاري المؤقت.
- التعليم الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 498 - 2013، بتاريخ: 16 - 01 - 2013، المتعلقة بالتقييم العقاري - اعتراض مصالح أملاك الدولة على التقييم العقاري المنفذ لقائدة الخواص بعد أجل السننتين -.
- التعليم الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 3406 - 2013، بتاريخ: 04 - 04 - 2013، المتعلقة باستلام وثائق مسح الأراضي من طرف المحافظ العقاري.
- التعليم الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 7049 - 2013، بتاريخ: 10 - 07 - 2013، المتعلقة بحساب مجهول (كيفية التعامل مع الملفات المودعة بعد مرور أجل السننتين في غياب السند).
- التعليم الصادر عن المديرية العامة للأملاك الوطنية تحت رقم 7285 - 2014، بتاريخ: 15 - 07 - 2013، المحددة لكيفية معالجة حالة غياب المعارض والمعارض ضده أثناء جلسة الصلح.

قائمة المصادر والمراجع

- التعليم الصادر عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 2316-2018، بتاريخ: 25-02-2018، المتعلقة بكيفية إشهار الدعاوى القضائية طبقا للمادة 16 مكرر من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- المذكرة الصادرة عن المديرية العامة للأموال الوطنية تحت رقم 4060-2014، بتاريخ: 05-04-2018، المتعلقة بالتنسيق الإدارية للعقارات المسجلة في حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال مسح الأراضي (المادة 39 من قانون المالية لسنة 2018 المعدلة بالمادة 23 مكرر من الأمر 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم).
- الكتب والمراجع:
- بعلي محمد الصغير، العقود الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، طبعة 2005.
- بعلي محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، طبعة 2005.
- بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، سنة 2012.
- بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري، دعوى الإلغاء، دار العلوم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2012.
- بن حمود لطيفة، منازعات الفوارق المساحية الناتجة عن عملية المسح العقاري وكيفية تسويتها، espaces politiques et poetiquequestionalef، حجم 10.
- بوشنافة جمال، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، الجزائر، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، 2006.
- بوضياف عمار، القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، طبعة 2007.
- بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية، القسم الثاني: الجوانب التطبيقية للمنازعات الإدارية، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، طبعة 2018.

قائمة المصادر والمراجع

- بوضياف عمار، الوسيط في قضاء الإلغاء، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2011.
- بوضياف عمار، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، طبعة 2009.
- حاجي نعيمة، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر 2009.
- حمدي باشا عمر وزروقي ليلي المنازعات العقارية، طبعة 2012، المرجع السابق.
- حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، الجزائر، دار هومة، سنة 2005.
- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، طبعة مزيدة، الطبعة الخامسة، 2018.
- خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الجزائر، الطبعة الرابعة 2014.
- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، طبعة جديدة 2016 في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر.
- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، 2016.
- زروقي ليلي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2013.
- عبد العزيز خليفة، المنازعات الإدارية، ضوابط التحكيم في منازعات العقود الإدارية، دار الكتاب الحديث، الجزائر، طبعة 2008.
- عبد العزيز خليفة، قضاء الإلغاء، أسس إلغاء القرار الإداري، دار الكتاب الحديث، الجزائر، طبعة 2008.
- عبد الناصر عبد الله أو سمهدانة، القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، المركز القومي للإصدارات القانونية، القاهرة، طبعة 2014.
- عدو عبد القادر، المنازعات الإدارية، دار هومة، الجزائر، طبعة الثانية، سنة 2014.
- مازن ليلو راضي، القضاء الإداري، دراسة لأسس ومبادئ القضاء الإداري، دار قنديل

للنشر والتوزيع، عمان، طبعة 2015.

- مراحي ريم، دور المسح العقاري في إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009.

- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، بدون طبعة، 2014.

- ويس فتحي، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية 2015.

- الرسائل الجامعية:

- بودشيشة زين الدين، منازعات الترقيم عند القيد الأول في السجل العقاري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، السنة الجامعية 2022-2023.

- جديلي نوال، السجل العيني، دراسة مقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع المغربي، أطروحة دكتوراه علوم، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2017.

- حشود نسيمة، التزام المحافظ العقاري بتنفيذ إجراء الشهر ومدى مسؤوليته، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2011، 2012.

- معكوف منى، الدفتر العقاري كآلية لإثبات الملكية العقارية الخاصة، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه، قسم القانون الخاص فرع قانون عقاري توثيق 2019/2020.

- بوزيتون عبد الغني، المسح العقاري في تثبيت الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2010.

- رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة 2009.

- المقالات:

- أوشن حنان، خليفة وردة، المسح كإجراء لإثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني، جوان 2017.
- بن حمود لطيفة، منازعات الترقيم المؤقت للعقارات الغير مطالب بها وكيفية تسويتها وفقا للمادة 89 من قانون المالية لسنة 2018، مجلة العلوم الإنسانية، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، مجلد 30، عدد2، ديسمبر 2019.
- بوقرة العمرية، شهر الدعوى القضائية العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، حجم 2، رقم3، بتاريخ: 2017/09/01.
- صياد كريم، فعالية ترقيم العقارات المسوحة في ضبط الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، عدد52، ديسمبر 2019، المجلد ب.

الفهرس

01..... مقدمة

الفصل الأول: المنازعات السابقة لإعداد الدفتر العقاري

10المبحث الأول: المنازعات الناشئة أثناء عملية المسح

11.....المطلب الأول: مفهوم عملية المسح وإجراءات سيرها

11.....الفرع الأول: مفهوم عملية المسح

15.....الفرع الثاني: إجراءات ومراحل سير عملية المسح

24.....المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن عملية المسح

24.....الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالحدود المؤقتة

25.....الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالفارق في المساحة

29المبحث الثاني: المنازعات الناشئة أثناء عملية الترقيم المؤقت

30.....المطلب الأول: المنازعات الناشئة عن الترقيم في حساب معلوم

31.....الفرع الأول: التسوية الإدارية لحساب معلوم

34.....الفرع الثاني: التسوية القضائية لحساب معلوم

35.....المطلب الثاني: المنازعات الناشئة عن الترقيم في حساب مجهول

36.....الفرع الأول: التسوية الإدارية لحساب مجهول

الفرع الثاني: التسوية الإدارية لحساب العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال المسح 42

ملخص الفصل الأول 50

الفصل الثاني: المنازعات الناشئة بعد إعداد الدفتر العقاري

المبحث الأول: التكيف القانوني للدفتر العقاري 53

المطلب الأول: الطبيعة القانونية للدفتر العقاري 54

الفرع الأول: الدفتر العقاري عقد إداري 54

الفرع الثاني: الدفتر العقاري قرار إداري 54

المطلب الثاني: حجية الدفتر العقاري 56

الفرع الأول: مبادئ نظام الشهر العيني وآثاره 60

الفرع الثاني: مدى أخذ المشرع الجزائري بنظام الشهر العيني وآثاره 63

المبحث الثاني: دعوى إلغاء الدفتر العقاري 67

المطلب الأول: مفهوم دعوى إلغاء الدفتر العقاري وشروطها رفعها 67

الفرع الأول: تعريف دعوى الإلغاء وخصائصها 67

الفرع الثاني: شروط قبول دعوى إلغاء الدفتر العقاري 69

الفرع الثالث: أوجه و أسباب الإلغاء 75

المطلب الثاني: الجهة القضائية المختصة بنظر الدعوى والنتائج المترتبة عنها 81

الفرع الأول: الجهة القضائية المختصة بنظر دعوى إلغاء الدفتر العقاري.....81

الفرع الثاني: النتائج المترتبة عن دعوى إلغاء الدفتر العقاري83

ملخص الفصل الثاني.....89

خاتمة.....90

قائمة المصادر والمراجع.

الفهرس.

ملخص.

في إطار تطهير الملكية العقارية وضمان استقرار المعاملات والمراكز القانونية تبنى المشرع الجزائري نظام الشهر العيني، الذي يعتمد أساسا على عملية المسح العام للأراضي، التي تمر بعدة مراحل، تحضيرية وميدانية، فنية وقانونية، تنتهي بإيداع وثائق المسح لدى المحافظ العقاري المختص إقليميا لتأسيس السجل العقاري، وإنشاء مجموعة البطاقات العقارية وترقيم العقارات ترقيما نهائيا، طبقا للمادة 12 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، في حالة الملكية الثابتة بسند رسمي مشهر، أو ترقيما مؤقتا طبقا للمادتين 13 و14 من ذات المرسوم، على أساس الحيابة والمالك الظاهر، وقد يرقم العقار ترقيما مؤقتا لمدة سنتين في حساب المجهول، أو في حساب العقارات الغير مطالب بها أثناء أشغال المسح، بعد صدور القانون 10/14 المتضمن قانون المالية لسنة 2015.

وللوصول إلى إعداد دفتر عقاري وتسليمه إلى صاحبه، تمر العملية بمراحل مختلفة ومعقدة تثار بشأنها نزاعات مختلفة باختلاف المرحلة التي تعرفها العملية، ولذلك عمد المشرع إلى وضع نظام قانوني متكامل كفيل بتسوية النزاعات الناشئة قبل وبعد وبمناسبة إعداد الدفتر العقاري، تسوية إدارية أو قضائية، تكريسا لمبدأ العدالة وحماية لحق المالك الحقيقي.

الكلمات المفتاحية:

الملكية العقارية، الشهر العيني، مسح الأراضي العام، السجل العقاري، البطاقة العقارية، الدفتر العقاري، منازعات الترقيم العقاري.

Abstract :

Within the framework of purifying real estate ownership and ensuring the stability of transactions and legal centers, the Algerian legislator adopted the in-kind month system, which relies mainly on the general land survey process, which goes through several stages, preparatory and field, technical and legal, ending with the deposit of survey documents with the regionally competent real estate governor to establish the real estate registry, And the establishment of a set of real estate cards and the final numbering of real estate, in accordance with Article 12 of Decree 63/76 related to the establishment of the real estate registry, in the case of fixed ownership with a publicized official document.

Or a temporary numbering in accordance with Articles 13 and 14 of the same decree, based on possession and the apparent owner, and the property may be numbered temporarily for a period of two years in the account of the unknown, or in the account of real estate not claimed during the survey works, after the issuance of Law 10/14 that includes the Finance Law of 2015.

In order to reach the preparation of a real estate book and hand it over to its owner, the process goes through different and complex stages in which different disputes arise, depending on the stage the process is known to, and therefore the legislator sought to develop an integrated legal system that guarantees settlement of disputes arising before and after and on the occasion of preparing the real estate book, an administrative or judicial settlement, devoting to the principle Justice and protection of the right of the real owner.

key words:

Real estate ownership, real estate registration, general land survey, real estate registry, real estate card, real estate book, real estate numbering disputes.